

Projekt

UCHWAŁA NR

RADY MIEJSKIEJ W OLECKU

z dnia 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Moźne oraz terenu Dworku Mazurskiego – 1 etap

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890 i 2029) uchwała się, co następuje:

DZIAŁ I. Ustalenia wstępne

§ 1. Stwierdza się, iż ustalenia planu, o którym mowa w ust. 2, nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olecko.

§ 2. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Moźne oraz terenu Dworku Mazurskiego – 1 etap, zwany w dalszej części uchwały „planem”, w granicach określonych w załączniku nr 1 do uchwały. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 34,3 ha.

2. Integralną częścią uchwały są następujące załączniki:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000 zwany dalej „rysunkiem planu”;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

§ 3. 1. Część tekstowa uchwały składa się z następujących działów:

- 1) Dział I – Ustalenia wstępne;
- 2) Dział II – Ogólne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 3) Dział III – Ustalenia szczegółowe;
- 4) Dział IV – Ustalenia końcowe.

2. Ustalenia zawarte w Dziale I i II uchwały obowiązują na całym obszarze planu, a ustalenia szczegółowe zawarte w Dziale III uchwały obowiązują dla poszczególnych terenów elementarnych.

3. Każdy teren elementarny oznaczono na rysunku planu oraz w tekście uchwały symbolem cyfrowo - literowym lub literowym zwanym dalej „symbolem terenu”. Cyfry oznaczają numer identyfikacyjny terenu elementarnego, a litery oznaczają przeznaczenie terenu elementarnego.

4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica opracowania planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny elementarne o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia identyfikacyjne oraz przeznaczenie terenów elementarnych;
- 4) elementy zagospodarowania przestrzennego terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - b) linia zabudowy od strony wód powierzchniowych,
 - c) kierunek przebiegu ścieżki pieszej,
 - d) kierunek przebiegu ścieżki pieszo-rowerowej,
 - e) śródlądne mokradła, nieużytki i tereny podmokłe – do zachowania,

- f) oś widokowa zakończona elewacją budynku,
 - g) punkt widokowy,
 - h) planowany przystanek autobusowy,
 - i) budynek o wyróżniających się walorach historyczno-architektonicznych,
 - j) budynek do zmiany sposobu użytkowania na jednorodzinny budynek mieszkalny,
 - k) strefa A, w której dopuszcza się lokalizację małych budynków zakwaterowania turystycznego;
- 5) granice terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- a) granica Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Oleckich,
 - b) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 10% (raz na 10 lat),
 - c) obszar szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1% (raz na 100 lat).
5. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią informacje i nie są ustaleniami planu.

§ 4. 1. Następujące określenia w planie oznaczają:

- 1) **dach płaski** - dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **kąt nachylenia połaci dachowych** - kąt pochylenia płaszczyzny połaci dachu względem płaszczyzny poziomej ostatniego stropu; ustalony w planie kąt nachylenia połaci dachowych nie odnosi się do elementów takich jak: lukarny, zadaszenia wejść, zadaszenia tarasów na gruncie, zadaszenia ogrodów zimowych i innych drugorzędnych elementów budynku;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, wiat i altan. Nieprzekraczalne linie zabudowy określone w planie nie dotyczą:
 - a) części podziemnych budynku zagłębionych całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu,
 - b) drugorzędnych elementów budynku, takich jak: podokienniki, zadaszenia nad wejściem, schody zewnętrzne, pochylnie, tarasy na gruncie, przedproża, ogródki gastronomiczne,
 - c) okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz balkonów, wykuszy, ryzalitów i przedsionków wysuniętych nie więcej niż 1,0 m,
 - d) budynków istniejących w zakresie ich przebudowy, remontu i zmiany sposobu użytkowania;
- 4) **linia zabudowy od strony wód powierzchniowych** – linia wyznaczona na terenach położonych w odległości mniejszej niż 100 metrów od linii brzegów jeziora Oleckie Wielkie i rzeki Możanki ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, obiektów małej architektury oraz – określonych w ustaleniach planu – budowli; linia zabudowy od strony wód powierzchniowych nie dotyczy okapów i gzymsów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp, które mogą pomniejszać wyznaczoną odległość o nie więcej niż 1,0 m; linia zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego oraz urządzeń wodnych;
- 5) **powierzchnia biologicznie czynna** - teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 6) **przepisy odrębne** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 7) **symetria dachu** - symetria kąta nachylenia połaci dachowych względem pionowej płaszczyzny przechodzącej przez kalenicę dachu;
- 8) **teren elementarny** – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w ustaleniach szczegółowych, przeznaczony także pod drogi, zieleni, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej;
- 9) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – dopuszczony na danej działce budowlanej, określony jest stosunkiem powierzchni zabudowy (łącznie wszystkich budynków i obiektów budowlanych) do powierzchni działki budowlanej wyrażonym w procentach;
- 10) **miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową** – miejsca do parkowania spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsc do parkowania dla osób ze szczególnymi potrzebami, zlokalizowane na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób ze szczególnymi potrzebami. Miejsca na poziomie terenu należy lokalizować w sposób umożliwiający osobom ze szczególnymi potrzebami najdogodniejszy dostęp do budynku: na styku z utwardzonym dojściem (o odpowiednim nachyleniu) lub dojrzdem do wejścia zapewniającego osobom ze szczególnymi potrzebami dostęp do budynku, w miejscu zapewniającym najkrótszą drogę do tego wejścia;
- 11) **mały budynek zakwaterowania turystycznego** – budynek zakwaterowania turystycznego o powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m²;
- 12) **zagospodarowanie tymczasowe** – zagospodarowanie nowe, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu elementarnego lub określonymi w nim warunkami i parametrami, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji. Obiekty tymczasowe zgodnie z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym.

2. Pozostałe pojęcia użyte w niniejszej uchwale zgodne są z definicjami określonymi w przepisach odrębnych.

DZIAŁ II.
Ogólne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu
Rozdział 1
Przeznaczenie terenów elementarnych

§ 5. Ustala się podział obszaru objętego planem na tereny elementarne wydzielone liniami rozgraniczającymi i ich przeznaczenie oznaczone symbolami literowymi zgodnie z poniższą klasyfikacją:

- 1) **UT-UZ** - teren usług turystyki oraz/lub usług zdrowia i pomocy społecznej;
- 2) **UT-UZ-MN** - teren usług turystyki oraz/lub usług zdrowia i pomocy społecznej oraz/lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) **UT-ZPW** - teren usług turystyki oraz teren zieleni urządzonej wysokiej;
- 4) **U-ZB** - teren plaży z usługami do obsługi plaży;
- 5) **L** - teren lasu;
- 6) **ZN** - teren zieleni naturalnej;
- 7) **WS** - teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 8) **KDG** - teren komunikacji drogowej publicznej - teren drogi głównej;
- 9) **KDD** - teren komunikacji drogowej publicznej - teren drogi dojazdowej;
- 10) **KR** - teren komunikacji drogowej wewnętrznej (droga leśna);
- 11) **IE** - teren elektroenergetyki;
- 12) **IKP** - teren pompowni ścieków.

Rozdział 2
Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 6. Ustala się:

- 1) kształtowanie nowej zabudowy oraz nowego zagospodarowania terenu z zachowaniem walorów krajobrazowych terenu położonego nad jeziorem Oleckie Wielkie,
- 2) ukształtowanie układu komunikacyjnego zapewniającego dostęp do publicznej plaży i kąpieliska nad jeziorem Oleckie Wielkie, zlokalizowanych na terenie elementarnym oznaczonym symbolem U-ZB a także zapewnienie miejsc do parkowania w pasie drogowym drogi dojazdowej (KDD), w tym dla osób korzystających z plaży i kąpieliska;
- 3) zakaz organizacji imprez masowych oraz imprez wymagających nagłośnienia.

Rozdział 3
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Zasady kształtowania krajobrazu

§ 7. 1. Obszar planu (z wyjątkiem części terenu elementarnego oznaczonego symbolem WS) znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Oleckich - obowiązują przepisy odrębne.

2. Ustala się:

- 1) kształtowanie terenów biologicznie czynnych z wykorzystaniem istniejących zadrzewień i zakrzewień;
- 2) wprowadzanie nowych zadrzewień i zakrzewień w formie grup drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi oraz gatunkami występującymi na tym terenie;
- 3) zachowanie śródleśnych mokradeł, terenów podmokłych, nieużytków i polan;
- 4) na terenach elementarnych oznaczonych symbolami UT-UZ, UT-UZ-MN, UT-ZPW stosowanie nawierzchni przepuszczalnych lub półprzepuszczalnych do utwardzania ciągów komunikacyjnych i miejsc postojowych dla samochodów (nie dotyczy dróg pożarowych), przy czym wyklucza się nawierzchnie ciągów komunikacyjnych utrudniające poruszanie się osób ze szczególnymi potrzebami, w szczególności z płyt betonowych ażurowych;
- 5) przystosowanie terenów zagospodarowanych zielenią na terenach elementarnych oznaczonych symbolami UT-UZ, UT-UZ-MN, UT-ZPW do małej retencji wód opadowych i roztopowych;
- 6) kształtowanie ogrodzeń w sposób umożliwiający migrację drobnej zwierzyny w formie otworów o średnicy minimum 15 cm wykonanych w podmurówce, przy powierzchni terenu, rozmieszczonych w odstępach nie większych niż 5 m, a w przypadku gdy wysokość podmurówki nie przekracza 10 cm wykonania prześwitów o szerokości 10 cm pomiędzy ogrodzeniem a powierzchnią gruntu.

3. Realizacja inwestycji na terenach objętych planem powinna zapewniać ochronę dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami o ochronie przyrody. Na odstępstwa od zakazów w stosunku do gatunków chronionych należy uzyskać stosowne zezwolenia odpowiednich organów zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Dla przedsięwzięć lokalizowanych na terenie objętym planem ustala się:

- 1) zakres uciążliwości obiektów i prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska na terenach sąsiednich;

- 2) wyklucza się lokalizację następujących działalności i przedsięwzięć:
- a) polegających na składowaniu, segregacji, odzysku, unieszkodliwianiu lub przetwarzaniu odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych i magazynowaniu wszelkich odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych,
 - b) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - c) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem przedsięwzięć, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko nie wykazała znacząco negatywnego wpływu na środowisko i zdrowie ludzi lub dla których organ ochrony środowiska stwierdził brak konieczności przeprowadzania oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

5. W zakresie ochrony przed hałasem i wibracjami:

- 1) dopuszczalne poziomy hałasów w środowisku regulują przepisy odrębne; klasyfikacja terenów elementarnych w zakresie ochrony przed hałasem została określona w kartach terenów w §18 uchwały;
- 2) na terenach w sąsiedztwie ciągów komunikacyjnych, ustala się:
 - a) nowe obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami,
 - b) w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi zastosowanie środków technicznych doprowadzających poziom hałasu do obowiązujących norm.

6. W zakresie kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) punkt widokowy na panoramę miasta Olecko, w miejscu wskazanym na rysunku planu - obowiązuje utrzymanie przedpola widokowego wolnego od elementów przesłaniających, w tym wolnego od drzew;
- 2) zakończenie osi widokowej (wskazanej na rysunku planu) elewacją wejściową nowego budynku na terenie elementarnym oznaczonym symbolem 1UT-UZ;
- 3) zakaz lokalizacji wolnostojących wież ze stacjami bazowymi telefonii komórkowej oraz stacji bazowych telefonii komórkowej na dachach.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 8. 1. Budynek usytuowany na terenie elementarnym oznaczonym symbolem 1UT-UZ – „Dworek Mazurski”, wskazany na rysunku planu, z uwagi na wysokie walory historyczne i architektoniczne, obejmuje się ochroną konserwatorską. Obowiązują następujące zasady ochrony:

- 1) ochronie podlega istniejąca: bryła budynku oraz forma architektoniczna, kształt dachu, artykulacja i istniejący sposób opracowania elewacji, w tym rodzaj zastosowanych materiałów na elewacji oraz rodzaj i forma stolarki otworowej (podziały w stolarcie okiennej) jako jednego z elementów wystroju elewacji; przy czym dopuszcza się zmianę sposobu opracowania elewacji wyłącznie w celu doprowadzenia budynku do jego pierwotnego wyglądu (na podstawie przekazów historycznych);
- 2) materiały na elewacji: drewno, tynk zewnętrzny w kolorze białym, pokrycie dachu – matowa dachówka ceramiczna w kolorze czerwieni ceglanej lub strzecha,
- 3) obowiązuje zakaz dokonywania zmian w budynku mogących doprowadzić do utraty jego wartości (tj. nadbudowy, rozbudowy, rozbiórki i odbudowy);
- 4) obowiązuje utrzymanie terenów zagospodarowanych zielenią urządzoną od frontu budynku (od strony drogi).

2. Budynek usytuowany na terenie elementarnym oznaczonym symbolem UT-UZ-MN - „Dom Zdrojowy”, wskazany na rysunku planu, z uwagi na wysokie walory historyczne i architektoniczne, obejmuje się ochroną konserwatorską. Obowiązują następujące zasady ochrony:

- 1) ochronie podlega istniejąca: bryła budynku oraz forma architektoniczna, kształt dachu, artykulacja i istniejący sposób opracowania elewacji, przy czym dopuszcza się przebudowę dachu oraz zmianę sposobu opracowania elewacji wyłącznie w celu doprowadzenia budynku do jego pierwotnego wyglądu (na podstawie przekazów historycznych);
- 2) tynki zewnętrzne w kolorze pastelowym o niskim lub średnim nasyceniu barw;
- 3) obowiązuje zakaz dokonywania zmian w budynku mogących doprowadzić do utraty jego wartości (tj. nadbudowy, rozbudowy, rozbiórki i odbudowy);
- 4) ustala się usunięcie lub przebudowę elementów dysharmonijnych lub dobudowanych części budynku dysharmonijnych obniżających wartość budynku;
- 5) obowiązuje utrzymanie terenów zagospodarowanych zielenią urządzoną oraz drzew od frontu budynku.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 9. 1. Na obszarze planu ogólnodostępną przestrzeń publiczną stanowią:

- 1) teren komunikacji drogowej publicznej – teren drogi głównej oznaczony symbolem KDG;

- 2) teren komunikacji drogowej publicznej – teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem KDD;
- 3) teren plaży z usługami do obsługi plaży oznaczony symbolem U-ZB.

2. Na obszarze planu obowiązują następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) kształtowanie ogólnodostępnych przestrzeni publicznych w sposób tworzący warunki publicznej aktywności oraz w sposób tworzący miejsca identyfikacji przestrzeni;
- 2) zagospodarowanie terenów przestrzeni publicznej bez barier architektonicznych i komunikacyjnych dla osób ze szczególnymi potrzebami, w sposób zapewniający ciągłość i dostępność przestrzeni publicznych dla tych osób, w szczególności dostosowanie chodników, przejść dla pieszych oraz nawierzchni do potrzeb tych osób;
- 3) w przestrzeni publicznej:
 - a) dopuszcza się lokalizację urządzeń sieciowych i podziemnych sieci infrastruktury technicznej, a także urządzeń wyposażenia technicznego z zachowaniem zasad określonych w § 15 uchwały,
 - b) dopuszcza się lokalizację zieleni,
 - c) nie dopuszcza się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

Rozdział 6

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 10. 1. Ustala się następujące ogólne zasady kształtowania zabudowy:

- 1) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, o ile ustalenia szczegółowe w kartach terenów nie stanowią inaczej;
- 2) dopuszcza się wykonanie w dachu naczółków, okien połaciowych, facjat i lukarn, przy czym łączna szerokość facjat i lukarn nie może przekroczyć 50% długości dachu;
- 3) dla lukarn dopuszcza się zastosowanie dachu jednospadowego o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 20°;
- 4) dla altan i wiat ustala się wysokość nie większą niż 5 m, dach dwuspadowy lub wielospadowy, symetryczny o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 15° – 45°, dopuszcza się pokrycie dachów gontem;
- 5) tynki zewnętrzne należy stosować w kolorach pastelowych o niskim lub średnim nasyceniu barw lub w kolorze białym, wyklucza się okładziny typu „siding”;
- 6) pokrycie dachów o kącie nachylenia powyżej 12° materiałem matowym w odcieniach czerwieni ceglanej, o ile pozostałe ustalenia planu nie stanowią inaczej;
- 7) w przypadku budynków istniejących, których geometria dachu jest inna niż ustalona w karcie terenu i/lub kąt nachylenia połaci dachowych jest inny niż ustalony w karcie terenu, przy ich przebudowie, rozbudowie, zmianie sposobu użytkowania oraz remoncje, dopuszcza się utrzymanie istniejącej geometrii dachu i istniejącego kąta nachylenia połaci dachowych; również dach nad nową częścią budynku należy dostosować do geometrii dachu w budynku istniejącym.

2. Zasady określone w ust. 1 nie dotyczą budynków o wyróżniających się walorach historyczno-architektonicznych wskazanych na rysunku planu, dla których mają zastosowanie przepisy § 8 uchwały.

3. Szczegółowe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania poszczególnych terenów elementarnych objętych planem zostały określone w § 18 uchwały w poszczególnych kartach terenów.

Rozdział 7

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 11. 1. Teren elementarny oznaczony symbolem U-ZB oraz część terenów elementarnych oznaczonych symbolami: 1L, 3L, 5L znajdują się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie występowania powodzi 1% (raz na 100 lat) oraz o prawdopodobieństwie występowania powodzi 10% (raz na 10 lat) – zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi.

2. W granicach obszaru planu dokonuje się zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne o łącznej powierzchni 0,8685 ha, będących własnością Skarbu Państwa, za zgodą Ministra Klimatu i Środowiska, decyzja DLŁ-WNL.8130.56.2023.MK z dnia 17 sierpnia 2023 r. Decyzja dotyczy terenu elementarnego oznaczonego symbolem U-ZB oraz części terenu elementarnego oznaczonego symbolem KDG obejmującej poszerzenie pasa drogowego.

Rozdział 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 12. 1. Na obszarze planu nie wyznacza się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości.

2. W przypadku wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli terenów, ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: dla terenów infrastruktury technicznej nie mniejsza niż 25 m², dla pozostałych terenów nie mniejsza niż 4500 m²;

- 2) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej: dla terenów infrastruktury technicznej nie mniejsza niż 5 m, dla pozostałych terenów nie mniejsza niż 100 m;
- 3) kąt położenia granic nowo wydzielonej działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 25° do 135°.

Rozdział 9

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 13. 1. W obrębie działek budowlanych i dróg należy zapewnić zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych oraz zapewnić drogi dojazdowe dla samochodów straży pożarnej.

2. Na terenach przylegających do wód powierzchniowych oraz na terenach wód powierzchniowych dopuszcza się:

- 1) lokalizację obiektów i urządzeń wynikających z przepisów obrony cywilnej;
- 2) lokalizację obiektów i urządzeń związanych z działalnością ochronną, informacyjną i edukacyjną prowadzoną przez służby ochrony przyrody;
- 3) lokalizację obiektów i urządzeń służących celom ochrony brzegu rzeki i jeziora oraz celom przeciwpowodziowym oraz przeciwoświsiskowym;
- 4) lokalizację obiektów i urządzeń służących celom naukowym i monitoringowym, o ile inwestycja nie będzie wymagała zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

3. W granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Oleckich w strefie 100-metrowej od brzegu rzeki oraz od brzegu jeziora dopuszcza się obiekty i urządzenia wymienione w ust. 2 pod warunkiem, że będą stanowić inwestycje celu publicznego albo będą służyć wykonywaniu zadań na rzecz obronności kraju i bezpieczeństwa państwa lub służyć prowadzeniu akcji ratowniczej bądź działań związanych z bezpieczeństwem powszechnym.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 14. 1. Na obszarze planu ustala się układ komunikacyjny wraz z jego klasyfikacją:

- 1) istniejący teren komunikacji drogowej publicznej – teren drogi głównej oznaczony symbolem KDG (droga wojewódzka nr 653);
- 2) istniejący teren komunikacji drogowej publicznej – teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem KDD – do przebudowy i przekształceń;
- 3) istniejący teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem KR (droga leśna ogólnodostępna).

2. Układ komunikacyjny na obszarze planu połączony jest z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogę główną oznaczoną symbolem KDG (droga wojewódzka nr 653 relacji Sedranki - Suwałki - Poćkuny) oraz drogę powiatową nr 1897N relacji droga wojewódzka nr 653 - Możliwe - Olecko (droga poza obszarem planu).

3. Obsługa komunikacyjna terenów przeznaczonych pod zabudowę (UT-UZ, UT-UZ-MN, UT-ZPW, U-ZB, IE, IKP) w oparciu o teren drogi dojazdowej oznaczonej symbolem KDD i teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonej symbolem KR.

4. Wymagania w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania zostały ustalone w § 18 w poszczególnych kartach terenów.

5. Ustala się minimalny udział miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc do parkowania samochodów osobowych w wielkości nie mniejszej niż 4% przy ogólnej liczbie miejsc do parkowania powyżej 9 stanowisk. W przypadku liczby miejsc do parkowania od 1 do 9 stanowisk (łącznie) dopuszcza się miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

6. Ustalenia ustępu 5 nie dotyczą terenów komunikacji drogowej publicznej i wewnętrznej, dla których ustala się minimalny udział miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Miejsc na parkowanie przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie wlicza się do ogólnej liczby miejsc na parkowanie określonych w uchwale.

8. Na terenach komunikacji drogowej dopuszcza się przebieg ścieżek rowerowych i chodników.

Rozdział 11

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 15. 1. Ogólne zasady lokalizowania sieci, urządzeń i obiektów sieciowych infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się budowę nowych, przebudowę, rozbudowę lub likwidację istniejących sieci infrastruktury technicznej;
- 2) nowe sieci elektroenergetyczne, telekomunikacyjne, ciepłownicze, gazowe, wodociągowe i kanalizacyjne dopuszcza się wyłącznie podziemne;
- 3) dopuszcza się realizację sieci niskonapięciowych dla telekomunikacji, telewizji kablowej, ochrony obiektów i innych;
- 4) dopuszcza się realizację innych urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów sieciowych infrastruktury technicznej wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji i przepisów odrębnych;

- 5) sieci, urządzenia i obiekty sieciowe infrastruktury technicznej należy lokalizować na terenie drogi dojazdowej (KDD) oraz terenach przeznaczonych pod zabudowę oznaczonych symbolami: UT-UZ, UT-UZ-MN, UT-ZPW, IE, IKP oraz terenach zieleni oznaczonych symbolem ZN;
- 6) dopuszcza się lokalizowanie sieci, urządzeń i obiektów sieciowych infrastruktury technicznej na terenie komunikacji drogowej wewnętrznej (KR), o ile inwestycja nie będzie wymagała zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;
- 7) dopuszcza się lokalizowanie sieci, urządzeń i obiektów sieciowych infrastruktury technicznej na terenach elementarnych oznaczonych symbolem L - wzdłuż terenów komunikacji drogowej, w odległości nie większej niż 15 m od linii rozgraniczających pasy drogowe, o ile inwestycja nie będzie wymagała zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;
- 8) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej poza terenami określonymi w punkcie 5, 6 i 7 jest możliwe, o ile określone w ustaleniach szczegółowych przeznaczenie terenu oraz możliwości jego zabudowy i zagospodarowania zostaną zachowane oraz o ile inwestycja nie będzie wymagała zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;
- 9) sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej (poza sieciami kanalizacji deszczowej) należy prowadzić w liniach rozgraniczających terenów komunikacji drogowej poza jezdniami;
- 10) przy opracowaniu projektów budowlanych należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę podziemną i nadziemną, od której należy zachować odległości zgodnie z obowiązującymi przepisami; wszystkie występujące kolizje z istniejącymi sieciami należy przebudować poza pas planowanej zabudowy lub dostosować, przestrzegając obowiązujących norm, do nowych warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, nieruchomości należy utrzymywać w sposób nie powodujący utrudnień w prawidłowym funkcjonowaniu sieci;
- 11) wysokość urządzeń i obiektów sieciowych infrastruktury technicznej nie większa niż 10 m;
- 12) nie dopuszcza się lokalizacji instalacji wykorzystujących do wytwarzania energii elektrycznej energię wiatru, w tym mikroinstalacji,
- 13) na terenach położonych w odległości mniejszej niż 100 metrów od linii brzegów jeziora Oleckie Wielkie i rzeki Możanki, dopuszcza się lokalizowanie sieci, urządzeń i obiektów sieciowych infrastruktury technicznej wyłącznie jako inwestycji celu publicznego.

2. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) do celów bytowych oraz do celów usługowych – z sieci wodociągowej połączonej z układem miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) do celów przeciwpożarowych – według odrębnych przepisów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.
 3. Odprowadzanie ścieków bytowych – do sieci kanalizacji sanitarnej połączonej z układem miejskiej sieci kanalizacyjnej.
 4. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
 - 1) z dachów obiektów – odprowadzenie na terenie działki;
 - 2) z terenu komunikacji drogowej publicznej i wewnętrznej – powierzchniowo lub do systemu kanalizacji deszczowej;
 - 3) z nawierzchni parkingów i nawierzchni innych terenów obsługi komunikacji samochodowej zlokalizowanych na terenach elementarnych oznaczonych symbolami UT-UZ, UT-UZ-MN, UT-ZPW – do systemu kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo; nawierzchnie dróg i parkingów należy tak zaprojektować i wykonać, aby możliwe było wsiąkanie wód opadowych do gruntu lub odprowadzenie wód powierzchniowo bądź przez lokalny system kanalizacji deszczowej do odbiorników wód opadowych (w tym studni chłonnych, rowów i innych odbiorników) po uprzednim oczyszczeniu w urządzeniach do oczyszczania wód opadowych i roztopowych, o ile przepisy odrębne tego wymagają;
 - 4) dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia do oczyszczania wód opadowych i roztopowych obowiązuje lokalizacja urządzeń podczyszczających na terenie działki;
 - 5) dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych niewymagających oczyszczenia, do gromadzenia i użycia do nawodnienia zieleni.

5. Zaopatrzenie w ciepło:

- 1) w oparciu o lokalne i indywidualne źródła ciepła realizowane z zastosowaniem urządzeń wykorzystujących paliwa niepowodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza,
- 2) dopuszcza się realizację systemów grzewczych wykorzystujących źródła odnawialne.

6. Zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej prowadzonej na poziomie średnich i niskich napięć podziemną siecią kablową.

7. Zaopatrzenie w gaz: z projektowanej sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia, po jej realizacji, lub gaz bezprzewodowy.

8. Telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej z zastrzeżeniem § 7 ust. 6 pkt 3 uchwały.

9. Zasad podłączenia do pozostałych mediów nie reguluje się.

10. Gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 12

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 16. 1. Na obszarze planu ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

2. Na obszarze planu ustala się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem:

- 1) obiektów związanych z procesem budowlanym;
- 2) obiektów niezbędnych do urządzania miejsc rekreacyjnych.

Rozdział 13

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 17. Wysokość stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla poszczególnych terenów elementarnych:

- 1) UT-UZ, UT-UZ-MN, UT-ZPW - 30%,
- 2) KDG, KDD, KR, IE, IKP, WS, L, ZN, U-ZB - 1%.

DZIAŁ III.

Ustalenia szczegółowe

§ 18. Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych są następujące:

1. Karta terenu elementarnego oznaczonego symbolem 1UT-UZ w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miejscowości Moźne oraz terenu Dworku Mazurskiego – 1 etap:

1) oznaczenie terenu elementarnego i jego powierzchnia: **1UT-UZ** (1,20 ha);

2) przeznaczenie terenu elementarnego: **teren usług turystyki oraz/lub usług zdrowia i pomocy społecznej:**

a) obiekty i urządzenia stanowiące bazę noclegową i wypoczynkową, takie jak: ośrodki wypoczynkowe, ośrodki sportowe, ośrodki szkoleniowe, ośrodki kolonijne, hotele, pensjonaty wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi niezbędnymi do realizacji programu funkcji rekreacji, wypoczynku, turystyki i sportu, w tym z zapleczem, obiektami gastronomicznymi oraz pomieszczeniami socjalno-administracyjnymi,

b) ośrodki rehabilitacyjne, sanatoria, dom spokojnej starości, dom seniora, hospicjum,

c) placówka opiekuńczo-wychowawcza,

d) dopuszcza się:

- wolnostojące małe budynki zakwaterowania turystycznego tak zwane domki letniskowe zdefiniowane w § 4 ust. 11 uchwały,
- utrzymanie funkcji gospodarczej w istniejącym budynku gospodarczym,
- wiaty i altany,
- urządzenia sportowe i rekreacyjne,
- tereny zieleni urządzonej,

e) wyklucza się:

- szpitale,
- budynki mieszkalne oraz lokale mieszkalne,
- budynki garażowe i nowe budynki gospodarcze,
- lokalizację kempingów, pól namiotowych i pól biwakowych;

3) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:

a) dopuszczalna wysokość w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:

- małe budynki zakwaterowania turystycznego - nie większa niż 7 m, nie dopuszcza się kondygnacji podziemnych,
- pozostałe budynki - nie większa niż 11 m,

b) rodzaj dachu:

- dach dwuspadowy, symetryczny, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 40° - 50°,
- dla małych budynków zakwaterowania turystycznego dopuszcza się zastosowanie dachu dwuspadowego symetrycznego o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 30° - 45°,

c) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu, w tym od terenu lasu w odległości 12 m,

d) linia zabudowy od strony wód powierzchniowych - zgodnie z rysunkiem planu,

e) powierzchnia zabudowy nie większa niż 15% powierzchni działki budowlanej,

- f) intensywność zabudowy: nie mniejsza niż 0,12; maksymalna – nie większa niż 0,6,
- g) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej,
- h) szerokość elewacji frontowej budynku (od strony drogi dojazdowej – KDD) nie większa niż 40 m,
- i) miejsca do parkowania do realizacji na działce objętej inwestycją oraz terenie określonym w pkt 3 lit. j):
- nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 3 osoby pracujące na jednej zmianie,
 - nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 mały budynek zakwaterowania turystycznego,
 - dla obiektów wymienionych w pkt 2 lit. a - nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 2 pokoje gościnne/hotelowe,
 - dla obiektów wymienionych w pkt 2 lit. b - nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 5 pensjonariuszy,
- j) dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych na terenach elementarnych oznaczonych symbolami 1UT-UZ i miejsc postojowych zlokalizowanych w części pasa drogowego KDD bezpośrednio przylegającego do terenu elementarnego 1UT-UZ,
- k) minimalny udział miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z § 14 ust. 5 uchwały,
- l) ogólne zasady kształtowania zabudowy zostały określone w § 10 ust. 1 uchwały;
- 4) inne szczegółowe warunki zagospodarowania terenu elementarnego:
- a) w zakresie ochrony przed hałasem teren elementarny został zaliczony do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, a w przypadku realizacji placówki opiekuńczo-wychowawczej – do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- b) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 10 000 m², nie dotyczy wydzieleni geodezyjnych pod obiekty lub urządzenia infrastruktury technicznej oraz wydzieleni geodezyjnych dokonywanych w celach określonych przepisami odrębnymi,
- c) na terenach powierzchni biologicznie czynnej (z wyłączeniem dojazdów i miejsc do parkowania) należy zachować istniejący drzewostan,
- d) należy przystosować tereny zagospodarowane zielenią do małej retencji wód opadowych i roztopowych,
- e) nowa funkcja garażowa i gospodarcza wbudowana w bryłę budynku usługowego,
- f) „Dworek Mazurski” - budynek o wyróżniających się walorach historyczno-architektonicznych został oznaczony na rysunku planu – obowiązują zasady ochrony określone w § 8 ust. 1 uchwały,
- g) lokalizacja elewacji wejściowej nowego budynku na zamknięciu osi widokowej określonej na rysunku planu,
- h) dla wszystkich małych budynków zakwaterowania turystycznego obowiązuje jednakowa wysokość kalenicy, jednakowa geometria dachu oraz jednakowy kąt nachylenia połaci dachowych.
2. Karta terenu elementarnego oznaczonego symbolem 2UT-UZ w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miejscowości Moźne oraz terenu Dworku Mazurskiego – 1 etap:
- 1) oznaczenie terenu elementarnego i jego powierzchnia: **2UT-UZ** (0,47 ha);
- 2) przeznaczenie terenu elementarnego: **teren usług turystyki oraz/lub usług zdrowia i pomocy społecznej:**
- a) obiekty i urządzenia stanowiące bazę noclegową i wypoczynkową, takie jak: ośrodki wypoczynkowe, ośrodki sportowe, ośrodki szkoleniowe, ośrodki kolonijne, hotele, pensjonaty wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi niezbędnymi do realizacji programu funkcji rekreacji, wypoczynku, turystyki i sportu, w tym z zapleczem, obiektami gastronomicznymi oraz pomieszczeniami socjalno-administracyjnymi,
- b) ośrodki rehabilitacyjne, dom spokojnej starości, dom seniora, hospicjum,
- c) dopuszcza się:
- wiaty i altany,
 - urządzenia sportowe i rekreacyjne,
 - tereny zieleni urządzonej,
- d) wyklucza się:
- szpitale,
 - budynki mieszkalne i lokale mieszkalne,
 - budynki garażowe i gospodarcze,
 - lokalizację kempingów, pól namiotowych i pól biwakowych;
- 3) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
- a) dopuszczalna wysokość w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: nie większa niż 11 m,

b) rodzaj dachu:

- dach dwuspadowy lub wielospadowy, symetryczny, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 40° - 50°,
- dla parterowych łączników dopuszcza się dach płaski,

c) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu, w tym od terenu lasu w odległości 12 m,

d) powierzchnia zabudowy nie większa niż 15% powierzchni działki budowlanej,

e) intensywność zabudowy: nie mniejsza niż 0,01; maksymalna – nie większa niż 0,6,

f) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej,

g) szerokość elewacji budynku nie większa niż 30 m, dopuszcza się łączenie budynków parterowymi łącznikami,

h) miejsca do parkowania do realizacji na działce objętej inwestycją oraz terenie określonym w pkt 3 lit. i:

- nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 3 osoby pracujące na jednej zmianie,
- dla obiektów wymienionych w pkt 2 lit. a - nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 2 pokoje gościnne/hotelowe,
- dla obiektów wymienionych w pkt 2 lit. b - nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 5 pensjonariuszy,

i) dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych na terenie elementarnym oznaczonym symbolem 2UT-UZ i nie więcej niż 20 miejsc postojowych zlokalizowanych w części pasa drogowego KDD bezpośrednio przylegającego do terenu elementarnego oznaczonego symbolem 2UT-UZ,

j) minimalny udział miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z § 14 ust. 5 uchwały,

k) ogólne zasady kształtowania zabudowy zostały określone w § 10 ust. 1 niniejszej uchwały;

4) inne szczegółowe warunki zagospodarowania terenu elementarnego:

a) w zakresie ochrony przed hałasem teren elementarny został zaliczony do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,

b) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 4500 m², nie dotyczy wydzielen geodezyjnych pod obiekty lub urządzenia infrastruktury technicznej, na poprawę warunków zagospodarowania sąsiedniej działki budowlanej przeznaczonej pod zabudowę oraz wydzielen geodezyjnych dokonywanych w celach określonych przepisami odrębnymi,

c) na terenach powierzchni biologicznie czynnej (z wyłączeniem dojazdów i miejsc do parkowania) należy zachować istniejący drzewostan,

d) należy przystosować tereny zagospodarowane zielenią do małej retencji wód opadowych i roztopowych,

e) funkcja garażowa i gospodarcza wbudowana w bryłę budynku usługowego.

3. Karta terenu elementarnego oznaczonego symbolem UT-ZPW w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miejscowości Moźne oraz terenu Dworku Mazurskiego – 1 etap:

1) oznaczenie terenu elementarnego i jego powierzchnia: **UT-ZPW** (0,49 ha);

2) przeznaczenie terenu elementarnego: **teren usług turystyki oraz teren zieleni urządzonej wysokiej**:

a) wolnostojące małe budynki zakwaterowania turystycznego tak zwane domki letniskowe (zdefiniowane w § 4 ust. 11 uchwały) w formie zorganizowanego ośrodka wypoczynkowego,

b) teren zieleni urządzonej wysokiej,

c) wyklucza się:

- budynki mieszkalne i lokale mieszkalne, wiaty i altany,
- budynki garażowe i gospodarcze,
- lokalizację kampingów, pól namiotowych i pól biwakowych;

3) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:

a) dopuszczalna wysokość w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: nie większa niż 7 m,

b) rodzaj dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy, symetryczny o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 15° - 35°,

c) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

d) powierzchnia zabudowy nie większa niż 10% powierzchni działki budowlanej, przy czym powierzchnia zabudowy 1 budynku nie mniejsza niż 50 m²,

e) intensywność zabudowy: nie mniejsza niż 0,0; maksymalna – nie większa niż 0,20,

f) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 70% powierzchni działki budowlanej,

g) szerokość elewacji budynku nie większa niż 10 m,

- h) miejsca do parkowania do realizacji na działce objętej inwestycją - nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 mały budynek zakwaterowania turystycznego,
- i) minimalny udział miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z § 14 ust. 5 niniejszej uchwały,
- j) ogólne zasady kształtowania zabudowy zostały określone w § 10 ust.1 niniejszej uchwały;
- 4) inne szczegółowe warunki zagospodarowania terenu elementarnego:
- a) w zakresie ochrony przed hałasem teren elementarny został zaliczony do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
 - b) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 4500 m², nie dotyczy wydzielen geodezyjnych pod obiekty lub urządzenia infrastruktury technicznej, na poprawę warunków zagospodarowania sąsiedniej działki budowlanej przeznaczonej pod zabudowę oraz wydzielen geodezyjnych dokonywanych w celach określonych przepisami odrębnymi,
 - c) na terenach powierzchni biologicznie czynnej (z wyłączeniem dojazdów i miejsc do parkowania) należy zachować istniejący drzewostan,
 - d) należy przystosować tereny zagospodarowane zielenią do małej retencji wód opadowych i roztopowych,
 - e) dla wszystkich małych budynków zakwaterowania turystycznego obowiązuje jednakowa wysokość kalenicy, jednakowa geometria dachu oraz jednakowy kąt nachylenia połaci dachowych.
4. Karta terenu elementarnego oznaczonego symbolem UT-UZ-MN w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miejscowości Mońże oraz terenu Dworku Mazurskiego – 1 etap:
- 1) oznaczenie terenu elementarnego i jego powierzchnia: **UT-UZ-MN** (1,69 ha);
 - 2) przeznaczenie terenu elementarnego: **teren usług turystyki oraz/lub usług zdrowia i pomocy społecznej oraz / lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:**
 - a) obiekty i urządzenia stanowiące bazę noclegową i wypoczynkową, takie jak: ośrodki wypoczynkowe, ośrodki sportowe, ośrodki szkoleniowe, ośrodki kolonijne, hotele, pensjonaty wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi niezbędnymi do realizacji programu funkcji rekreacji, wypoczynku, turystyki i sportu, w tym z zapleczem, obiektami gastronomicznymi oraz pomieszczeniami socjalno-administracyjnymi,
 - b) ośrodki rehabilitacyjne, sanatoria, dom spokojnej starości, dom seniora, hospicjum,
 - c) placówka opiekuńczo-wychowawcza,
 - d) dopuszcza się:
 - wolnostojące małe budynki zakwaterowania turystycznego tak zwane domki letniskowe (zdefiniowane w § 4 ust. 11 uchwały) wyłącznie w strefie A oznaczonej na rysunku planu, w formie zorganizowanego ośrodka wypoczynkowego,
 - utrzymanie funkcji gospodarczej w istniejącym budynku gospodarczym,
 - przeznaczenie istniejącego budynku wskazanego na rysunku planu na jednorodzinny budynek mieszkalny dla właściciela,
 - wiaty i altany,
 - urządzenia sportowe i rekreacyjne,
 - tereny zieleni urządzonej,
 - e) wyklucza się:
 - szpitale,
 - inne budynki mieszkalne i lokale mieszkalne poza budynkiem wskazanym na rysunku planu do zmiany sposobu użytkowania na jednorodzinny budynek mieszkalny dla właściciela,
 - budynki garażowe i nowe budynki gospodarcze,
 - lokalizację kempingów, pól namiotowych i pól biwakowych.
 - 3) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) dopuszczalna wysokość w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
 - budynek do zmiany sposobu użytkowania na jednorodzinny budynek mieszkalny - wysokość nie większa niż 9 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - małe budynki zakwaterowania turystycznego - nie większa niż 7 m, nie dopuszcza się kondygnacji podziemnych,
 - pozostałe budynki - nie większa niż 15 m, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, przy czym wysokość głównej linii okapu nie większa niż 7,5 m od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku,
 - b) rodzaj dachu:

- dach wielospadowy, symetryczny, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 40° - 50°,
 - dla budynków o jednej kondygnacji nadziemnej dopuszcza się dach dwuspadowy lub wielospadowy, symetryczny o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 15° - 25°,
 - dla parterowych łączników dopuszcza się dach płaski,
 - dla małych budynków zakwaterowania turystycznego dopuszcza się zastosowanie dachu dwuspadowego lub wielospadowego symetrycznego o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 30° - 45°,
 - budynek do zmiany sposobu użytkowania na jednorodzinny budynek mieszkalny - dach dwuspadowy lub wielospadowy, symetryczny, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 40° - 50°,
- c) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- d) linia zabudowy od strony wód powierzchniowych - zgodnie z rysunkiem planu,
- e) powierzchnia zabudowy nie większa niż 15% powierzchni działki budowlanej, przy czym powierzchnia zabudowy nowego budynku nie mniejsza niż 50 m²,
- f) intensywność zabudowy: nie mniejsza niż 0,12; maksymalna – nie większa niż 0,6,
- g) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej,
- h) szerokość elewacji:
- budynku do zmiany sposobu użytkowania na jednorodzinny budynek mieszkalny nie większa niż 16 m,
 - pozostałych budynków nie większa niż 26 m, dopuszcza się łączenie budynków parterowymi łącznikami,
- i) miejsca do parkowania do realizacji na działce objętej inwestycją:
- nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 3 osoby pracujące na jednej zmianie,
 - dla obiektów wymienionych w pkt 2 lit. a - nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 2 pokoje gościnne / hotelowe i nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 mały budynek zakwaterowania turystycznego,
 - dla obiektów wymienionych w pkt 2 lit. b - nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 5 pensjonariuszy,
 - nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 jednorodzinny budynek mieszkalny,
- j) minimalny udział miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z § 14 ust. 5 uchwały,
- k) ogólne zasady kształtowania zabudowy zostały określone w § 10 ust. 1 uchwały;
- 4) inne szczegółowe warunki zagospodarowania terenu elementarnego:
- a) w zakresie ochrony przed hałasem teren elementarny został zaliczony do terenów w zależności od zrealizowanej funkcji:
- dla usług turystyki - do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
 - dla placówki opiekuńczo-wychowawczej - do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 15 000 m², nie dotyczy wydzieleni geodezyjnych pod obiekty lub urządzenia infrastruktury technicznej oraz wydzieleni geodezyjnych dokonywanych w celach określonych przepisami odrębnymi,
- c) teren pomiędzy pasem drogowym drogi oznaczonej symbolem KDD a linią zabudowy od strony wód powierzchniowych należy zagospodarować zielenią urządzoną, dopuszcza się na tym terenie nie więcej niż 10 miejsc do parkowania zlokalizowanych wzdłuż pasa drogowego drogi oznaczonej symbolem KDD i dostępnych z drogi oznaczonej symbolem KDD,
- d) na terenach powierzchni biologicznie czynnej (z wyłączeniem dojazdów i miejsc do parkowania) należy zachować istniejący drzewostan,
- e) należy przystosować tereny zagospodarowane zielenią do małej retencji wód opadowych i roztopowych,
- f) „Dom Zdrojowy” - budynek o wyróżniających się walorach historyczno-architektonicznych został oznaczony na rysunku planu - obowiązują zasady ochrony określone w § 8 ust. 2 uchwały,
- g) funkcja garażowa i gospodarcza wbudowana w bryłę budynku usługowego lub mieszkalnego,
- h) dla wszystkich małych budynków zakwaterowania turystycznego obowiązuje jednakowa wysokość kalenicy, jednakowa geometria dachu oraz jednakowy kąt nachylenia połaci dachowych.
5. Karta terenu elementarnego oznaczonego symbolem U-ZB w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miejscowości Mońże oraz terenu Dworku Mazurskiego – 1 etap:
- 1) oznaczenie terenu elementarnego i jego powierzchnia: **U-ZB** (0,20 ha);
 - 2) przeznaczenie terenu elementarnego: **teren plaży z usługami do obsługi plaży**;

- a) publiczna plaża wraz z kąpieliskiem,
 - b) usługi niezbędne do pełnienia funkcji plaży i kąpieliska wyłącznie w istniejącym budynku: wypożyczalnia sprzętu wodnego, pomieszczenia do przechowywania sprzętu wodnego, mała gastronomia, toalety; nie dopuszcza się rozbudowy istniejącego budynku,
 - c) ustala się nowy przebieg ścieżki pieszo-rowerowej „Wiewiórczej Ścieżki” zgodnie z rysunkiem planu, przebieg ścieżki pieszo-rowerowej określony na rysunku planu należy traktować jako orientacyjny,
 - d) dopuszcza się obiekty małej architektury, boisko do gry o nawierzchni nieutwardzonej, pomost,
 - e) nie dopuszcza się lokalizacji nowych budynków, wiat ani altan;
- 3) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
- a) dopuszczalna wysokość w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: nie większa niż 5,0 m, nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
 - b) rodzaj dachu: dach płaski lub dach dwuspadowy lub wielospadowy, symetryczny, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 15° - 35°,
 - c) linia zabudowy od strony wód powierzchniowych - zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) powierzchnia zabudowy nie większa niż 157 m² - nie dopuszcza się zwiększania istniejącej powierzchni zabudowy,
 - e) intensywność zabudowy: nie mniejsza niż 0,0; maksymalna – nie większa niż 0,10,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 80% powierzchni działki budowlanej,
 - g) szerokość elewacji budynku nie większa niż 27,0 m,
 - h) miejsca do parkowania do realizacji na działce objętej inwestycją: nie dopuszcza się,
 - i) ogólne zasady kształtowania zabudowy zostały określone w § 10 ust. 1 uchwały;
- 4) inne szczegółowe warunki zagospodarowania terenu elementarnego:
- a) w zakresie ochrony przed hałasem teren elementarny został zaliczony do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
 - b) dopuszcza się podział po obrysie linii rozgraniczających terenu elementarnego oznaczonego symbolem U-ZB,
 - c) teren elementarny znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie występowania powodzi 1% (raz na 100 lat) oraz o prawdopodobieństwie występowania powodzi 10% (raz na 10 lat) – obowiązują ustalenia § 11 ust. 1 uchwały.
6. Karta terenów elementarnych oznaczonych symbolami 1L, 2L, 3L, 4L, 5L w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miejscowości Moźne oraz terenu Dworku Mazurskiego – 1 etap:
- 1) oznaczenie terenów elementarnych i ich powierzchnia: **1L** (4,61 ha), **2L** (5,45 ha), **3L** (13,17 ha), **4L** (0,09 ha), **5L** (1,68 ha);
 - 2) przeznaczenie terenu elementarnego: **L - teren lasu**, lasy wodochronne:
 - a) wzdłuż brzegu jeziora Oleckie Wielkie ustala się przebieg istniejącej ścieżki pieszo-rowerowej „Wiewiórczej Ścieżki” z miejscami obsługi rowerzystów (deszczochrony, ławki, stojaki rowerowe),
 - b) na terenie elementarnym oznaczonym symbolem 3L, wzdłuż granicy z terenem elementarnym oznaczonym symbolem U-ZB, ustala się nowy przebieg ścieżki pieszo - rowerowej „Wiewiórczej Ścieżki”, przebieg ścieżki pieszo-rowerowej określony na rysunku planu należy traktować jako orientacyjny,
 - c) ustala się przebieg ścieżki pieszej drogą leśną przez teren elementarny oznaczony symbolem 3L, przebieg ścieżki pieszej został wskazany na rysunku planu, ścieżka piesza powinna stanowić połączenie terenu drogi dojazdowej (KDD) z terenem plaży (U-ZB),
 - d) na terenach elementarnych oznaczonych symbolami 4L i 5L dopuszcza się zagospodarowanie turystyczne w postaci ścieżek rekreacyjno-sportowych wraz z ławkami i oświetleniem,
 - e) wyklucza się lokalizację budynków,
 - f) na terenach elementarnych oznaczonych symbolami 1L, 3L i 5L w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki Możanki i jeziora Oleckie Wielkie dopuszcza się:
 - prowadzenie prac związanych z zabezpieczeniem brzegu przed erozją, prowadzenie prac utrzymujących i regulujących koryto rzeki oraz brzeg jeziora,
 - lokalizację obiektów i urządzeń hydrotechnicznych, przy czym wyklucza się lokalizację obiektów energetyki wodnej, o ile inwestycja nie będzie wymagała zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne i będzie spełniała wymóg określony w § 13 ust. 3 uchwały;
 - 3) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego: deszczochron – wysokość nie większa niż 3,5 m, dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 15° - 35°, pokrycie dachu – gont drewniany;
 - 4) inne szczegółowe warunki zagospodarowania terenu elementarnego:

- a) w zakresie ochrony przed hałasem tereny elementarne zostały zaliczone do terenów, dla których nie określono dopuszczalnych poziomów hałasu,
- b) ustala się zachowanie śródleśnych mokradeł, terenów podmokłych, nieużytków i polan,
- c) część terenów elementarnych oznaczonych symbolami: 1L, 3L, 5L znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie występowania powodzi 1% (raz na 100 lat) oraz o prawdopodobieństwie występowania powodzi 10% (raz na 10 lat) – obowiązują ustalenia § 11 ust. 1 uchwały.

7. Karta terenu elementarnego oznaczonego symbolem 6L w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miejscowości Możne oraz terenu Dworku Mazurskiego – 1 etap:

- 1) oznaczenie terenu elementarnego i jego powierzchnia: **6L** (0,80 ha);
- 2) przeznaczenie terenu elementarnego: **L - teren lasu**, lasy wodochronne:
 - a) dopuszcza się lokalizację budynków i budowli oraz urządzeń turystycznych wykorzystywanych dla potrzeb gospodarki leśnej, a także parkingi leśne,
 - b) wyklucza się:
 - budynki mieszkalne i lokale mieszkalne,
 - nowe budynki garażowe i gospodarcze,
 - lokalizację kempingów, pól namiotowych i pól biwakowych,
 - tartaki oraz inne obiekty i zagospodarowanie terenu o funkcji uciążliwej dla sąsiednich usług turystyki oraz usług zdrowia i pomocy społecznej.
- 3) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) dopuszczalna wysokość w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: nie większa niż 11 m,
 - b) rodzaj dachu:
 - dach dwuspadowy lub wielospadowy, symetryczny, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 40° - 50°,
 - dla budynków o jednej kondygnacji nadziemnej dopuszcza się zastosowanie dachu dwuspadowego lub wielospadowego, symetrycznego o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 15° - 25°,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) powierzchnia zabudowy nie większa niż 15% powierzchni działki budowlanej,
 - e) intensywność zabudowy: nie mniejsza niż 0,01; maksymalna – nie większa niż 0,6,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej,
 - g) szerokość elewacji frontowej budynku (od strony drogi dojazdowej – KDD) nie większa niż 30,0 m,
 - h) miejsca do parkowania do realizacji na działce objętej inwestycją:
 - nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 3 osoby pracujące na jednej zmianie,
 - nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 mały budynek zakwaterowania turystycznego,
 - i) minimalny udział miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z § 14 ust. 5 uchwały,
 - j) ogólne zasady kształtowania zabudowy zostały określone w § 10 ust. 1 niniejszej uchwały;

4) inne szczegółowe warunki zagospodarowania terenu elementarnego:

- a) w zakresie ochrony przed hałasem teren elementarny został zaliczony do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
- b) należy przystosować tereny zagospodarowane zielenią do małej retencji wód opadowych i roztopowych,
- c) dla wszystkich małych budynków zakwaterowania turystycznego obowiązuje jednakowa wysokość kalenicy, jednakowa geometria dachu oraz jednakowy kąt nachylenia połaci dachowych.

8. Karta terenów elementarnych oznaczonych symbolami 1ZN, 2ZN w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miejscowości Możne oraz terenu Dworku Mazurskiego – 1 etap:

- 1) oznaczenie terenów elementarnych i ich powierzchnia: **1ZN** (0,47 ha), **2ZN** (0,36 ha);
- 2) przeznaczenie terenu elementarnego: **teren zieleni naturalnej**:
 - a) łąki,
 - b) dopuszcza się zalesienie terenu elementarnego oznaczonego symbolem 2ZN,
 - c) wyklucza się lokalizację budynków;
- 3) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego: nie ustala się;

4) inne szczegółowe warunki zagospodarowania terenu elementarnego: w zakresie ochrony przed hałasem tereny elementarne zostały zaliczone do terenów, dla których nie określono dopuszczalnych poziomów hałasu.

9. Karta terenu elementarnego oznaczonego symbolem WS w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miejscowości Moźne oraz terenu Dworku Mazurskiego – 1 etap:

- 1) oznaczenie terenu elementarnego i jego powierzchnia: **WS** (0,48 ha);
- 2) przeznaczenie terenu elementarnego: **teren wód powierzchniowych śródlądowych** (rzeka Moźanka):
 - a) wody powierzchniowe niezełowne,
 - b) most w ciągu ścieżki pieszo-rowerowej „Wiewiórczej Ścieżki”,
 - c) dopuszcza się prowadzenie prac związanych z zabezpieczeniem brzegu przed erozją, prowadzenie prac utrzymujących i regulujących koryto rzeki,
 - d) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń hydrotechnicznych, przy czym wyklucza się lokalizację obiektów energetyki wodnej;
- 3) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego: nie ustala się;
- 4) inne szczegółowe warunki zagospodarowania terenu elementarnego: w zakresie ochrony przed hałasem teren elementarny został zaliczony do terenów, dla których nie określono dopuszczalnych poziomów hałasu.

10. Karta terenu elementarnego oznaczonego symbolem KDG w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miejscowości Moźne oraz terenu Dworku Mazurskiego – 1 etap:

- 1) oznaczenie terenu elementarnego i jego powierzchnia: **KDG** (2,21 ha);
- 2) przeznaczenie terenu elementarnego: **teren komunikacji drogowej publicznej – teren drogi głównej** (droga wojewódzka nr 653 relacji Sedranki - Suwałki - Poćkuny);
- 3) parametry i wyposażenie:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu, od 23 m do 32 m,
 - b) przekrój - jedna jezdnia, nie mniej niż dwa pasy ruchu,
 - c) minimalne wyposażenie: ścieżka pieszo - rowerowa,
 - d) parkowanie - nie dopuszcza się miejsc do parkowania,
 - e) w pasie drogowym dopuszcza się lokalizację zatok i przystanków autobusowych, w tym wiat autobusowych;
- 4) inne szczegółowe warunki zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) ścieżkę pieszo-rowerową należy oddzielić od jezdni pasem zieleni,
 - b) część terenu elementarnego znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie występowania powodzi 1% (raz na 100 lat) oraz o prawdopodobieństwie występowania powodzi 10% (raz na 10 lat) - obowiązują ustalenia § 11 ust. 1 uchwały.

11. Karta terenu elementarnego oznaczonego symbolem KDD w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miejscowości Moźne oraz terenu Dworku Mazurskiego – 1 etap:

- 1) oznaczenie terenu elementarnego i jego powierzchnia: **KDD** (0,88 ha);
- 2) przeznaczenie terenu elementarnego: **teren komunikacji drogowej publicznej – teren drogi dojazdowej**;
- 3) parametry i wyposażenie:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, nie mniejsza niż 9,0 m, na odcinkach wskazanych na rysunku planu poszerzenie pasa drogowego do 15,5 m,
 - b) przekrój - jedna jezdnia, nie mniej niż dwa pasy ruchu lub przekrój bez wyodrębnionej jezdni i chodników,
 - c) minimalne wyposażenie: jednostronny chodnik, oświetlenie, miejsca do parkowania na odcinku pasa drogowego o szerokości nie mniejszej niż 15,5 m,
 - d) parkowanie – dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania;
- 4) inne szczegółowe warunki zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) pas drogowy należy zagospodarować i urządzić w taki sposób, aby ruch pieszych i rowerzystów był ruchem uprzywilejowanym,
 - b) należy zastosować elementy spowalniające ruch samochodowy,
 - c) w pasie drogowym, na terenie działki nr 1314/8, w odległości większej niż 100 m od linii brzegów jeziora Oleckie Wielkie, dopuszcza się lokalizację parterowego budynku stróża o powierzchni zabudowy nie większej niż 18 m², o wysokości nie większej niż 4 m, z dachem płaskim lub dachem dwuspadowym lub wielospadowym, symetrycznym, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 15° - 35°.

12. Karta terenu elementarnego oznaczonego symbolem KR w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miejscowości Moźne oraz terenu Dworku Mazurskiego – 1 etap:

- 1) oznaczenie terenu elementarnego i jego powierzchnia: **KR** (0,03 ha);
- 2) przeznaczenie terenu elementarnego: **teren komunikacji drogowej wewnętrznej** (droga leśna ogólnodostępna);
- 3) parametry i wyposażenie:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – nie mniejsza niż 4 m,
 - b) przekrój – dowolny,
 - c) minimalne wyposażenie: oświetlenie,
 - d) parkowanie – nie dopuszcza się miejsc do parkowania;
- 4) inne szczegółowe warunki zagospodarowania terenu elementarnego: przez teren elementarny oznaczony symbolem KR dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów przyległych.

13. Karta terenu elementarnego oznaczonego symbolem IE w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miejscowości Możne oraz terenu Dworku Mazurskiego – 1 etap:

- 1) oznaczenie terenu elementarnego i jego powierzchnia: **IE** (0,009 ha);
- 2) przeznaczenie terenu elementarnego: **teren elektroenergetyki**;
- 3) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) dopuszczalna wysokość w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: nie większa niż 4,0 m,
 - b) rodzaj dachu: dach płaski lub dach dwuspadowy lub wielospadowy, symetryczny, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 15° - 35°,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy – po obrysie istniejącego budynku,
 - d) powierzchnia zabudowy nie większa niż 70% powierzchni działki budowlanej,
 - e) intensywność zabudowy: nie mniejsza niż 0,0; maksymalna – nie większa niż 0,7,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 0% powierzchni działki budowlanej,
 - g) szerokość elewacji budynku nie większa niż 10,5 m,
 - h) miejsca do parkowania do realizacji na działce objętej inwestycją: nie ustala się,
 - i) ogólne zasady kształtowania zabudowy zostały określone w § 10 ust. 1 uchwały;
- 4) inne szczegółowe warunki zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) w zakresie ochrony przed hałasem teren elementarny został zaliczony do terenów, dla których nie określono dopuszczalnych poziomów hałasu,
 - b) dopuszcza się podział geodezyjny po obrysie linii rozgraniczających teren elementarny oznaczonego symbolem IE.

14. Karta terenu elementarnego oznaczonego symbolem IKP w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miejscowości Możne oraz terenu Dworku Mazurskiego – 1 etap:

- 1) oznaczenie terenu elementarnego i jego powierzchnia: **IKP** (0,02 ha);
- 2) przeznaczenie terenu elementarnego: **teren pompowni ścieków**;
- 3) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) dopuszczalna wysokość w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: nie większa niż 5 m,
 - b) rodzaj dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy, symetryczny, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 15° - 35°,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) powierzchnia zabudowy nie większa niż 60% powierzchni działki budowlanej,
 - e) intensywność zabudowy: nie mniejsza niż 0,0; maksymalna – nie większa niż 0,6,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 0% powierzchni działki budowlanej,
 - g) szerokość elewacji budynku nie większa niż 10,5 m,
 - h) miejsca do parkowania do realizacji na działce objętej inwestycją: nie ustala się,
 - i) ogólne zasady kształtowania zabudowy zostały określone w § 10 ust. 1 uchwały;
- 4) inne szczegółowe warunki zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) w zakresie ochrony przed hałasem teren elementarny został zaliczony do terenów, dla których nie określono dopuszczalnych poziomów hałasu,

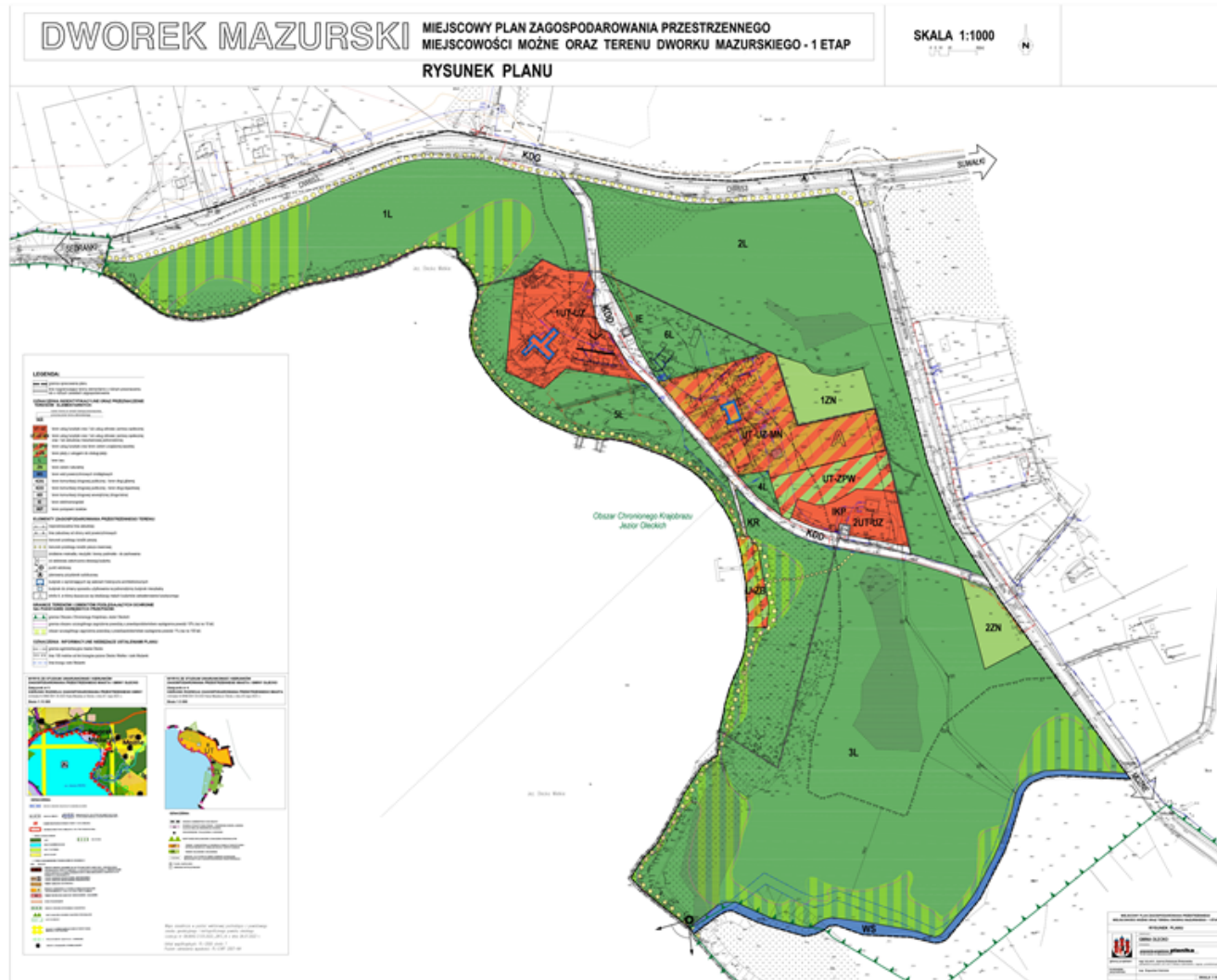
b) dopuszcza się podział geodezyjny po obrysie linii rozgraniczających terenu elementarnego oznaczonego symbolem IKP.

DZIAŁ IV.
Ustalenia końcowe

§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Wojciech Rejterada



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Olecku
z dnia.....2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Możne oraz terenu Dworku Mazurskiego – 1 etap

W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Możne oraz terenu Dworku Mazurskiego – 1 etap wraz z prognozą oddziaływania na środowisko (w dniach od 15 września 2023 r. do 6 października 2023 r.) oraz w ciągu 14 dni po wyłożeniu (tj. do dnia 20 października 2023 r.) do ustaleń projektu planu wniesiono 2 uwagi, o których mowa w art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Uwagi dotyczą usunięcia zapisu umożliwiającego budowę budynków apartamentowych - wypoczynkowych na obszarze planu (na terenie elementarnym oznaczonym symbolem UT-UZ-MN). Uwagi zostały uwzględnione.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463, 1688) rozstrzyga się, co następuje:

§ 1. 1 Do inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców zalicza się inwestycje wymienione w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym:

- 1) budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem;
- 2) budowę publicznych terenów zieleni urządzonej;
- 3) budowę wodociągów i urządzeń wodociągowych;
- 4) budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami;
- 5) budowę kanalizacji deszczowej z urządzeniami.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zaliczane do zadań własnych gminy, zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miejscowości Moźne oraz terenu Dworku Mazurskiego – 1 etap, obejmują:

- 1) przebudowę sieci kanalizacji sanitarnej polegającą na wymianie pomp w przepompowni ścieków oraz wymianie kanału tłoczego z $\varnothing 63$ na $\varnothing 90$ o długości około 226 m, na odcinku od przepompowni do drogi powiatowej nr 1897N;
- 2) przeniesienie odcinka ścieżki pieszo-rowerowej „Wiewiórczej Ścieżki”, o długości około 135 m, poza teren plaży.

3. Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, jak: zaopatrzenie w energię elektryczną, zaopatrzenie w energię ciepłą, zaopatrzenie w gaz, podlegają dodatkowo regulacjom ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne (Dz. U. z 2022 r. poz. 1385, 1723, 2127, 2243, 2370, 2687, z 2023 r. poz. 295). Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Inwestycje te nie są finansowane z udziałem środków z budżetu gminy. Wskazane w ustawie Prawo energetyczne zadania własne gminy, finansowane z budżetu gminy, obejmują wykonanie oświetlenia tych dróg, których gmina jest zarządcą.

§ 2. Inwestycje wymienione w § 1 ust. 2 należy realizować zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi i aktualną wiedzą techniczną w okresie realizacji, w sposób nienaruszający ustaleń planu.

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej ujętych w planie, które należą do zadań własnych gminy, podlega przepisom ustawy o finansach publicznych oraz przepisom ustawy o dochodach jednostek samorządu terytorialnego.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Olecku

z dnia 2023 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Moźne oraz terenu Dworku Mazurskiego – 1 etap został sporządzony w wykonaniu uchwały nr BRM.0007.104.2021 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 30 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Moźne oraz terenu Dworku Mazurskiego, zmienionej uchwałą nr BRM.0007.38.2022 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 27 maja 2022 r., która dopuściła sporządzenie i uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w czterech etapach. Przedmiotowy plan miejscowy stanowi pierwszy etap.

Na obszarze planu (1 etap) nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Celem sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego jest określenie przeznaczenia terenów oraz zasad zabudowy i ich zagospodarowania. Obszar planu obejmuje zespół zabudowy ośrodka wypoczynkowego „Dworek Mazurski” położonego nad jeziorem Oleckie Wielkie w granicach administracyjnych miasta Olecko oraz tereny przyległe, w tym znaczne tereny lasów należących do Skarbu Państwa.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olecko (zatwierdzonym uchwałą nr BRM.0007.29.2023 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 26 maja 2023 r.) obszar planu został zakwalifikowany do dwóch wydzielonych stref: część planu znajdująca się w granicach administracyjnych miasta – **do strefy I - miejskiej**, a część planu znajdująca się w granicach gminy Olecko – **do strefy IV – osadniczo-rolniczej**.

Studium dla strefy I określa:

Strefa I – miejska – centralny obszar położony w granicach administracyjnych miasta Olecko, obejmujący istniejące i perspektywiczne tereny urbanizacji. Miasto pełni rolę wielofunkcyjnego ośrodka aktywizacji społeczno-gospodarczej o znaczeniu ponadlokalnym.

Ogólne zasady i kierunki zagospodarowania przestrzennego w strefie I :

- modernizacja, porządkowanie i uzupełnianie zabudowy istniejącego układu przestrzennego, w kierunku wyeksponowania centrum miasta;
- ochronę historyczną struktur przestrzennych wraz z istniejącymi obiektami i zespołami zabytkowymi prawnie chronionymi;
- podniesienie rangi miasta poprzez promocję gminy jako głównego wielofunkcyjnego ośrodka rozwoju w układzie powiatowym;
- aktywizacja gospodarcza, rozwój przedsiębiorczości, usług, zabudowy mieszkaniowej, sportu i rekreacji ze wskazaniem obszarów do zabudowy, w tym obszarów przestrzeni publicznych na terenie miasta;
- podjęcie działań na rzecz ochrony środowiska i zachowania walorów krajobrazowych w zakresie przewietrzania miasta oraz tworzenie powiązań funkcjonalnych zieleni miejskiej oraz terenów sportu, rekreacji i wypoczynku w spójny system (ścieżki dydaktyczne, ścieżki zdrowia, ciągi pieszo-rowerowe);
- podnoszenie jakości infrastruktury komunikacyjnej i sieci infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym;
- poprawa standardu usług publicznych, w tym oświaty i kultury;
- rehabilitacja i rewaloryzacja obszarów zdegradowanych.

W studium strefę I - podzielono na 4 obszary funkcjonalno-przestrzenne. Obszar planu w granicach administracyjnych miasta został włączony do strefy północno-wschodniej oznaczonej literą D. Dla tej części obszaru planu w studium określono następujące zasady zagospodarowania: adaptacja istniejącej funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej z obiektami towarzyszącymi Dworku Mazurskiego z możliwością rozwoju w kierunku turystycznym, jak również oświatowym i ochrony zdrowia;

Na rysunku studium pn. „Kierunki rozwoju zagospodarowania przestrzennego miasta” w skali 1:5 000, obszar planu w granicach administracyjnych miasta został oznaczony symbolami:

UT – teren koncentracji i rozwoju funkcji turystyczno-wypoczynkowych i obsługi ruchu turystycznego,

ZL – tereny zalesione.

Na rysunku studium dla tego obszaru został wskazany również odcinek przebiegu ścieżki dydaktycznej pieszo-rowerowej „Wiewiórczej Ścieżki” wokół jeziora Oleckie Wielkie, plaża, kąpielisko, korytarz ekologiczny o znaczeniu regionalnym oraz drugorzędne połączenie z jeziorem. Obszar planu w tej części został zaliczony do obszarów, dla którego gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Określone w studium główne zasady kształtowania infrastruktury turystycznej i rekreacyjnej na terenie gminy to między innymi:

- 1) dostosowanie skali i formy architektonicznej zabudowy o funkcji rekreacyjnej i turystycznej do regionalnej formy zabudowy;
- 2) w miejscowościach o funkcji turystycznej oraz dla projektowanego nowego obszaru turystycznego konieczna jest organizacja ogólnodostępnych kąpielisk i infrastruktury rekreacyjno-sportowej;
- 5) dla projektowanej struktury turystycznej ustala się konieczność rozwiązania gospodarki wodno-ściekowej, poprawy dostępności komunikacyjnej oraz stosowania standardów dotyczących zagospodarowania terenu, o których mowa wyżej.

Część planu znajdująca się w granicach gminy Olecko, w strefie IV, to głównie lasy, a także rzeka Możanka i odcinek pasa drogowego drogi wojewódzkiej nr 653 Sedranki - Suwałki - Poćkuny.

Studium dla strefy IV określa:

Strefa IV – osadniczo-rolnicza – obejmuje obszar północno-wschodni gminy.

Zasady i kierunki zagospodarowania przestrzennego w strefie IV to między innymi zachowanie rolniczo-osadniczego charakteru strefy poprzez:

- zwiększenie zasobów wodnych dla rolnictwa poprzez miniretencję wód płynących i opadowych;
- ochronę istniejących lasów z ich dolesieniami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Na rysunku studium pn. „Kierunki rozwoju zagospodarowania przestrzennego gminy” w skali 1:15 000 obszar planu w granicach gminy Olecko oznaczony został jako lasy i lasy ochronne oraz włączony został do obszarów głównych rozwoju funkcji turystycznej, rekreacji i wypoczynku. Obszar planu znajdujący się w granicach gminy Olecko został wskazany w studium w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Oleckich oraz korytarza ekologicznego o znaczeniu regionalnym.

Ze względu na odmowę wyrażenia zgody przez Ministra Klimatu i Środowiska na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów leśnych na terenie działki nr 1314/2 obręb 2 miasta Olecko, teren ten mimo wskazania w studium jako teren koncentracji i rozwoju funkcji turystyczno-wypoczynkowych i obsługi ruchu turystycznego (UT), w planie miejscowym został przeznaczony na teren lasu z dopuszczeniem lokalizacji budynków i budowli oraz urządzeń turystycznych wykorzystywanych dla potrzeb gospodarki leśnej, a także parkingi leśne, z wyłączeniem: budynków mieszkalnych i lokali mieszkalnych, nowych budynków garażowych i gospodarczych, kempingów, pól namiotowych i pól biwakowych, tartaków oraz innych obiektów i zagospodarowania terenu o funkcji uciążliwej dla sąsiednich usług turystyki oraz usług zdrowia i pomocy społecznej (teren elementarny oznaczony symbolem 6L).

W związku z powyższym można stwierdzić, iż niniejszy plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olecko zatwierdzonego uchwałą nr BRM.0007.29.2023 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 26 maja 2023 r.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Ustalając w planie miejscowym przeznaczenie terenów oraz określając sposoby zagospodarowania i korzystania z terenów, organ zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, dotyczących zmian w zakresie ich zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Organ zaproponował przeznaczenie terenów zgodnie z kierunkami rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta i gminy objętej niniejszym opracowaniem planistycznym, zawartym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olecko jak również z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Sporządzając niniejszy plan miejscowy organ uwzględnił wymagania:

a) ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez: ustalenie na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy, linii zabudowy od strony wód powierzchniowych na terenach położonych w odległości mniejszej niż 100 metrów od linii brzegów jeziora Oleckie Wielkie i rzeki Możanki, a także ustalenie wskaźników kształtowania zabudowy: maksymalnej wysokości budynków, maksymalnej powierzchni zabudowy, minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, geometrii dachów, minimalnej liczby miejsc do parkowania. Ustalenia planu umożliwiają realizację zabudowy usługowej obsługującej funkcję turystyki oraz/lub usług zdrowia i pomocy społecznej, które obejmują:

- obiekty i urządzenia stanowiące bazę noclegową i wypoczynkową, takie jak: ośrodki wypoczynkowe, ośrodki sportowe, ośrodki szkoleniowe, ośrodki kolonijne, hotele, pensjonaty wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi niezbędnymi do realizacji programu funkcji rekreacji, wypoczynku, turystyki i sportu, w tym z zapleczem, obiektami gastronomicznymi oraz pomieszczeniami socjalno-administracyjnymi,

- ośrodki rehabilitacyjne, sanatoria, dom spokojnej starości, dom seniora, hospicjum,

- placówka opiekuńczo-wychowawcza na terenach elementarnych oznaczonych symbolami: 1UT-UZ i UT-UZ-MN,

- wolnostojące małe budynki zakwaterowania turystycznego tak zwane domki letniskowe w formie zorganizowanego ośrodka wypoczynkowego na terenie elementarnym oznaczonym symbolem UT-ZPW oraz na terenie elementarnym oznaczonym symbolem UT-UZ-MN w strefie A i terenie 1UT-UZ.

Na terenie elementarnym oznaczonym symbolem UT-UZ-MN dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania budynku wskazanego na rysunku planu na funkcję jednorodzinny budynek mieszkalny dla właściciela.

b) ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;

Wymagania ochrony środowiska w planie zrealizowane zostały m.in. poprzez uwzględnienie większości wytycznych wynikających z „Prognozy oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Możne oraz terenu Dworku Mazurskiego” (Pracownia Projektowa Architektury Krajobrazu i Rewaloryzacji Środowiska, mgr Bogusław Grechuta, 16 grudnia 2022 r., Aneks nr 1 – 27 stycznia 2023 r., Aneks nr 2 – 12 września 2023 r.).

Obszar planu znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Oleckich – obowiązują przepisy rozporządzenia nr 139 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 12 listopada 2008 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Oleckich (Dz. Urz. nr 178 poz. 2621). Na obszarze chronionego krajobrazu obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem

urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej. Zakaz ten nie dotyczy m.in.:

- obszarów zwartej zabudowy miast i wsi, w granicach określonych w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin (lub w równorzędnych dokumentach planistycznych) oraz uzupełnień zabudowy mieszkaniowej i usługowej pod warunkiem wyznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy od brzegów zgodnie z linią występującą na działkach przyległych;
- wyznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego terenów dostępu do wód publicznych – w zakresie niezbędnym do pełnienia funkcji plaż, kąpielisk i przystani, po uzgodnieniu z wojewodą.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenach przeznaczonych pod zabudowę usługową i położonych w odległości mniejszej niż 100 metrów od linii brzegów jeziora Oleckie Wielkie została wyznaczona linia zabudowy od strony wód powierzchniowych (głównie wzdłuż ścian budynków od strony wód powierzchniowych i na ich przedłużeniu). Wyznaczone linie zabudowy ograniczają lokalizację obiektów uzupełniających istniejącą zabudowę. W projekcie planu teren lasu (własność Skarbu Państwa – Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe) zagospodarowany w formie parku leśnego pomiędzy jeziorem Oleckie Wielkie a terenem drogi dojazdowej (KDD), utrzymać funkcje terenu lasu i nie został przeznaczony pod zabudowę (jak jest wskazane w studium), z uwagi, iż stanowi las ochronny położony przy jeziorze Oleckie Wielkie w strefie 100 metrów od brzegów jeziora w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Oleckich.

Plan przewiduje około 79,6% terenów zlokalizowanych w jego granicach pod: teren lasu (L), teren zieleni naturalnej (ZN), plażę (U-ZB), wody powierzchniowe śródlądowe (WS). Obszar planu od strony zachodniej graniczy z linią brzegową jeziora Oleckie Wielkie. Przez obszar planu, przy jego południowej granicy, przebiega rzeka Możanka (WS), która na większości tego odcinka zmieniła bieg i przebiega przez teren lasu (aktualna linia brzegów rzeki została wskazana na rysunku planu). Plan ustala kształtowanie terenów biologicznie czynnych z wykorzystaniem istniejących zadrzewień i zakrzewień, wprowadzanie nowych zadrzewień i zakrzewień w formie grup drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi oraz gatunkami występującymi na tym terenie a także zachowanie śródleśnych mokradel, terenów podmokłych, nieużytków i polan. Plan ustala minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę (UT-UZ, UT-UZ-MN) na poziomie 60%, a na terenie UT-ZPW na poziomie 70%. Generalnie przeznaczenie terenów w planie charakteryzuje się wysokim udziałem terenów zadrzewionych w obrębie terenów przeznaczonych pod zabudowę oznaczonych symbolami UT-UZ i UT-ZPW oraz wysokim udziałem lasów w sąsiedztwie terenów przeznaczonych pod zabudowę.

W granicach obszaru planu dokonuje się zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne o łącznej powierzchni 0,8685 ha, będących własnością Skarbu Państwa, za zgodą Ministra Klimatu i Środowiska, decyzja DLŁ-WNL.8130.56.2023.MK z dnia 17 sierpnia 2023 r. Decyzja w zakresie wyrażenia zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne dotyczy terenów elementarnych oznaczonych symbolami:

- U-ZB – część działki ewidencyjnej nr 1314/10 (oddział leśny 22l (0,2000 ha)) z obrębu ewidencyjnego 0002 Olecko 2, jednostka ewidencyjna Olecko – miasto,
- KDG (część obejmująca poszerzenie pasa drogowego) – część działek ewidencyjnych nr 3022/4, 3022/7 z obrębu ewidencyjnego 0017 Możne, jednostka ewidencyjna gmina Olecko.

W powyższej decyzji Minister Klimatu i Środowiska odmówił wyrażenia zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne 1,5509 ha gruntów będących własnością Skarbu Państwa stanowiących:

- działkę ewidencyjną nr 1314/2 oraz część działek ewidencyjnych 1314/10 (oddział leśny 22fx), 1314/12, z obrębu ewidencyjnego 0002 Olecko 2, jednostka ewidencyjna Olecko – miasto – projektowanych pod teren usług turystyki oraz / lub usług zdrowia i pomocy społecznej, teren plaży z usługami do obsługi plaży, teren zieleni urządzonej wysokiej, teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
- część działek ewidencyjnych nr 118/22, 3022/9 z obrębu ewidencyjnego 0017 Możne, jednostka ewidencyjna gmina Olecko – projektowanych pod teren komunikacji drogowej publicznej – teren drogi dojazdowej i teren wód powierzchniowych śródlądowych.

Ustalenia planu dopuszczają zalesienie terenu elementarnego oznaczonego symbolem 2ZN.

Na terenie elementarnym oznaczonym symbolem 6L ustalenia planu dopuszczają na gruntach leśnych lokalizację budynków i budowli oraz urządzeń turystycznych wykorzystywanych dla potrzeb gospodarki leśnej, a także parkingi leśne, z wyłączeniem: budynków mieszkalnych i lokali mieszkalnych, nowych budynków garażowych i gospodarczych, kempingów, pól namiotowych i pól biwakowych, tartaków oraz innych obiektów i zagospodarowania terenu o funkcji uciążliwej dla sąsiednich usług turystyki oraz usług zdrowia i pomocy społecznej.

Ustalenia planu nakazują zaopatrzenie w wodę do celów bytowych oraz do celów usługowych z sieci wodociągowej połączonej z układem miejskiej sieci wodociągowej, a do celów przeciwpożarowych – według odrębnych przepisów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

Odprowadzenie ścieków bytowych plan ustala do sieci kanalizacji sanitarnej połączonej z układem miejskiej sieci kanalizacyjnej.

Ustalenia planu określają odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dachów obiektów na terenie działki, z terenu komunikacji drogowej publicznej i wewnętrznej – powierzchniowo lub do systemu kanalizacji deszczowej, z nawierzchni parkingów i nawierzchni innych terenów obsługi komunikacji samochodowej zlokalizowanych na terenach elementarnych oznaczonych symbolami UT-UZ, UT-UZ-MN, UT-ZPW – do systemu kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo, przy czym nawierzchnie dróg i parkingów należy tak zaprojektować i wykonać, aby możliwe było wsiąkanie wód opadowych do gruntu lub odprowadzenie wód powierzchniowo bądź przez lokalny system kanalizacji deszczowej do odbiorników wód opadowych

(w tym studni chłonnych, rowów i innych) po uprzednim oczyszczeniu w urządzeniach do oczyszczania wód opadowych i roztopowych, o ile przepisy odrębne tego wymagają. Plan ustala, iż tereny zagospodarowane zielenią w obrębie terenów elementarnych oznaczonych symbolami UT-UZ, UT-UZ-MN, UT-ZPW należy przystosować do małej retencji wód opadowych i roztopowych.

Zaopatrzenie w ciepło zabudowy w obszarze planu ustalone zostało w oparciu o lokalne i indywidualne źródła ciepła realizowane z zastosowaniem urządzeń wykorzystujących paliwa niepowodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza. Równocześnie plan dopuszcza realizację systemów grzewczych wykorzystujących źródła odnawialne. Gospodarowanie odpadami plan ustala zgodnie z przepisami odrębnymi.

c) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez objęcie ochroną konserwatorską i ustalenia zasad ochrony budynku „Dworku Mazurskiego” usytuowanego na terenie elementarnym oznaczonym symbolem 1UT-UZ oraz budynku „Domu Zdrojowego”, usytuowanego na terenie elementarnym oznaczonym symbolem UT-UZ-MN, ze względu na wysokie walory historyczne i architektoniczne tych budynków.

d) ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i imienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami

Dokument zapewnia zlokalizowanie na terenach elementarnych oznaczonych symbolami: UT-UZ, UT-UZ-MN, UT-ZPW miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Plan ustala minimalny udział miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc do parkowania samochodów osobowych w wielkości nie mniejszej niż 4% przy ogólnej liczbie miejsc do parkowania powyżej 9 stanowisk. W przypadku liczby miejsc do parkowania od 1 do 9 stanowisk (włącznie) dopuszcza się miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Na pozostałych terenach lokalizacja miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

Dokument ustala również zagospodarowanie terenów przestrzeni publicznej bez barier architektonicznych i komunikacyjnych dla osób ze szczególnymi potrzebami, w sposób zapewniający ciągłość i dostępność przestrzeni publicznych dla tych osób, w szczególności dostosowanie chodników i przejść dla pieszych oraz nawierzchni do potrzeb tych osób. Do osób ze szczególnymi potrzebami należy zaliczyć osoby starsze i niepełnosprawne, osoby z wózkami dziecięcymi i na wózkach inwalidzkich, osoby niedowidzące i niewidome.

Na terenach elementarnych oznaczonych symbolami: UT-UZ, UT-UZ-MN plan wyklucza zastosowanie nawierzchni ciągów komunikacyjnych utrudniających poruszanie się osób ze szczególnymi potrzebami, w szczególności z płyt betonowych ażurowych (§ 7 ust. 2 pkt 4 uchwały).

W obrębie obszaru planu zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i do celów usługowych przewidywane jest z sieci wodociągowej, a do celów przeciwpożarowych według odrębnych przepisów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

Na terenach elementarnych oznaczonych symbolami: 1L, 3L, 5L, U-ZB dokument wskazuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 10% (raz na 10 lat) oraz obszar szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1% (raz na 100 lat). Zasięg powyższych obszarów szczególnego zagrożenia powodzią został wskazany w oparciu o mapy zagrożenia powodziowego z 2020 r. – godła arkuszy N-34-70-C-c-1, N-34-70-C-c-3, które zostały opracowane w ramach projektu „Informatyczny system osłony kraju przed nadzwyczajnymi zagrożeniami (ISOK), opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej przez Ministra Klimatu i Środowiska.

Przy sporządzaniu niniejszego planu miejscowego organ uwzględnił także:

a) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez:

- ustalenie zasady kształtowania nowej zabudowy oraz nowego zagospodarowania terenu z zachowaniem walorów krajobrazowych terenu położonego nad jeziorem Oleckie Wielkie,

- utrzymanie istniejącego charakteru zabudowy i zagospodarowania terenu ośrodków wypoczynkowych poprzez ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolami: UT-UZ, UT-UZ-MN w formie zorganizowanych zespołów zabudowy rekreacyjnej i wypoczynkowej z zapleczem gastronomicznym, socjalno-administracyjnymi i sportowo-rekreacyjnym,

- dopuszczenie lokalizacji zespołu domków letniskowych w formie zorganizowanego ośrodka wypoczynkowego, w obrębie terenów elementarnych UT-UZ-MN i UT-ZPW,

- kształtowanie nowej zabudowy dostosowanej do zabudowy istniejącej pod względem wysokości (wysokość nie większa niż 11 m i nie większa niż 15 m – nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, wysokość nie większa niż 7,0 m dla małych budynków zakwaterowania turystycznego), gabarytów (szerokość elewacji nie większa niż 26 m, 30 m i 40 m), geometrii dachów (głównie dachy dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 40°-50°; dla małych budynków zakwaterowania turystycznego tzw. domków letniskowych dopuszczenie zastosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych, symetrycznych o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 30°-45°, a dla parterowych małych budynków zakwaterowania turystycznego dopuszczenie dachów o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 15°-25°),

- utrzymanie ekstensywnych form zabudowy i zagospodarowania poprzez wyznaczenie: wskaźnika powierzchni zabudowy nie większego niż 15% i nie większego niż 10% powierzchni działki, wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszego niż 60% i nie mniejszego niż 70% powierzchni działki,

- ustalenie dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem 1UT-UZ minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszej niż 10 000 m², dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem UT-UZ-MN ustalenie minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszej niż 15 000 m², dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami 2UT-UZ i UT-ZPW ustalenie minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszej niż

4500 m², w celu utrzymania przeznaczenia terenów pod zorganizowane ośrodki wypoczynkowe i przeciwdziałanie rozdrabnianiu podziałów geodezyjnych (na małe działki budowlane),

- utrzymanie lokalizacji istniejącego punktu widokowego na panoramę miasta Olecko przy ujściu rzeki Możanki do jeziora oraz ustalenie obowiązku utrzymania przedpola widokowego wolnego od elementów przesłaniających, w tym wolnego od drzew,

- określenie lokalizacji elewacji wejściowej nowego budynku na terenie elementarnym 1UT-UZ na zakończeniu osi widokowej,

- ustalenie zakazu lokalizacji wolnostojących wież ze stacjami bazowymi telefonii komórkowej oraz stacji bazowych telefonii komórkowej na dachach;

b) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez określenie przeznaczenia terenów, wskaźników intensywności, powierzchni zabudowy i wysokości zabudowy oraz minimalnej liczby miejsc do parkowania, a także ustalenie dla poszczególnych terenów elementarnych oznaczonych symbolami: UT-UZ, UT-UZ-MN, UT-ZPW stawki służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%;

c) prawo własności – około 16% obszaru objętego planem stanowi własność Powiatu Oleckiego (tereny elementarne oznaczone symbolami 1UT-UZ, UT-UZ-MN, 2UT-UZ, UT-ZPW oraz teren komunikacji drogowej – KDD), prawie 78% obszaru objętego planem stanowi własność Skarbu Państwa – Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe, pozostałe 6% obszaru objętego planem to własność Województwa Warmińsko-Mazurskiego (pas drogowy drogi wojewódzkiej nr 653) oraz własność Skarbu Państwa – Marszałka Województwa Warmińsko-Mazurskiego (rzeka Możanka);

d) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez umożliwienie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu w sposób niezagrażający spełnieniu ww. potrzeb, zgodnie z przepisami odrębnymi. Obszar planu położony jest poza strefami ochronnymi wyznaczonymi dla obiektów wojskowych i nie jest terenem zamkniętym;

e) potrzeby interesu publicznego

W planie został wyznaczony teren publicznej plaży wraz z kąpieliskiem oraz usługami niezbędnymi do pełnienia funkcji plaży wyłącznie w istniejącym budynku: wypożyczalnia sprzętu wodnego, pomieszczenia do przechowywania sprzętu wodnego, mała gastronomia, toalety na terenie elementarnym oznaczonym symbolem U-ZB oraz zapewniony został dostęp do plaży poprzez drogę publiczną dojazdową (KDD) oraz drogę wewnętrzną leśną (KR) i planowaną ścieżkę pieszą przebiegającą po istniejącej ścieżce leśnej przez teren elementarny oznaczony symbolem 3L.

Z uwagi na lokalizację terenu plaży (oznaczonego symbolem U-ZB) w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 10% (raz na 10 lat) i o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1% (raz na 100 lat) oraz wymogi ochrony przeciwpowodziowej określone przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Białymstoku, który nie dopuścił na tym terenie nowej zabudowy ani rozbudowy obiektu istniejącego z uwagi na to, iż realizacja nowej zabudowy na terenie szczególnego zagrożenia powodzią o wysokim ryzyku powodzi tzn. terenów zagrożonych wodą Q10%, przyczyni się do niepotrzebnego zwiększenia negatywnych skutków powodzi.

Ponadto plan ustalił lokalizację nowych miejsc do parkowania w pasie drogowy drogi dojazdowej (KDD) między innymi dla osób korzystających z plaży i kąpieliska.

W planie zostało ustalone poszerzenie pasa drogowego drogi wojewódzkiej nr 653 wraz ze skrzyżowaniem w formie ronda z drogą powiatową nr 1897 N, lokalizacja zatok autobusowych w okolicy ronda i przebieg ścieżki pieszo – rowerowej w pasie drogowym zgodnie z koncepcją projektową „Przebudowy drogi wojewódzkiej nr 653 na odcinku Olecko – granica województwa” wykonaną w styczniu 2022 r.

W planie utrzymany został w większości przebieg istniejącej ścieżki pieszo–rowerowej „Wiewiórczej Ścieżki” wzdłuż brzegów jeziora Oleckie Wielkie wraz z miejscami obsługi rowerzystów (deszczochrony, ławki, stojaki rowerowe, punkt widokowy). Na wyznaczonym terenie plaży (U-ZB) przebieg ścieżki pieszo-rowerowej został zmieniony i ustalony wzdłuż granicy plaży z terenem lasu (3L) tak, aby ruch rowerowy nie kolidował z terenem przeznaczonym do plażowania i wypoczynku przy brzegu jeziora;

f) potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Dokument umożliwia realizację niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania zabudowy obiektów i urządzeń, a w szczególności: obiektów obsługi technicznej, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w tym m.in. sieci i obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej, stacji transformatorowych oraz dojazdów na terenie obszaru planu.

g) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności

Dokument ustalił zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i do celów usługowych z sieci wodociągowej. Istniejący miejski wodociąg $\varnothing 225$ przebiega wzdłuż terenów komunikacji drogowej (KDD) i doprowadza wodę do istniejącej zabudowy rurami o przekroju $\varnothing 50$ i $\varnothing 100$. Wodociąg $\varnothing 225$ połączony jest z układem miejskiej sieci wodociągowej zasilanej z ujęcia wody w Olecku. Przy zwiększeniu liczby użytkowników na obszarze planu, przekrój wodociągu będzie wystarczający dla zapewnienia wody dla wszystkich użytkowników terenu.

Niniejszy dokument stanowi propozycję sytuowania zespołu zabudowy usług turystyki oraz usług zdrowia i pomocy społecznej położonego nad jeziorem Oleckie Wielkie w otoczeniu rozległych terenów leśnych. Funkcję mieszkaniową plan dopuszcza wyłącznie na terenie elementarnym UT-UZ-MN poprzez zmianę sposobu użytkowania budynku usługowego, wskazanego na rysunku planu, na jednorodzinny budynek mieszkalny dla właściciela. Przy wyznaczaniu terenów nowej zabudowy w planie zostały wzięte pod uwagę wymagania ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - koncentracja funkcji usługowych w zwartym zespole urbanistycznym w granicach administracyjnych miasta Olecka, na terenach już zabudowanych oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie;

- lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego – publiczny transport zbiorowy (linia autobusowa) przebiega drogą wojewódzką nr 653 oraz drogą powiatową nr 1897N. Istniejący przystanek autobusowy zlokalizowany jest w okolicy skrzyżowania drogi wojewódzkiej nr 653 z terenem drogi dojazdowej oznaczonym symbolem KDD oraz w okolicy skrzyżowania drogi powiatowej nr 1897N z terenem drogi dojazdowej oznaczonym symbolem KDD, natomiast projektowany przystanek autobusowy będzie zlokalizowany w pasie drogowym drogi wojewódzkiej nr 653 w okolicy projektowanego ronda realizowanego w ramach przebudowy tej drogi;

- zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - plan utrzymuje przebieg istniejącej ścieżki pieszo – rowerowej „Wiewiórczej Ścieżki” wzdłuż brzegów jeziora Olecko Wielkie wraz ze zmianą przebiegu ścieżki na odcinku plaży (U-ZB). Plan ustala także przebieg ścieżki pieszo – rowerowej w pasie drogowym drogi wojewódzkiej nr 653, wyznacza drogę wewnętrzną leśną (KR) oraz ścieżkę pieszą po istniejącej ścieżce leśnej przebiegającą przez teren elementarny oznaczony symbolem 3L w celu zapewnienia dostępu do plaży i kąpieliska. Ponadto ustalenia planu (§ 14 ust. 8) dopuszczają na terenach komunikacji drogowej przebieg ścieżek rowerowych i chodników,

- lokalizowanie nowej zabudowy na obszarze położonym w granicach administracyjnych miasta, charakteryzującym się:

- dostępem do istniejącej sieci komunikacyjnej poprzez istniejącą drogę wewnętrzną planowaną do przebudowy i przekształcenia na drogę publiczną dojazdową (KDD) połączoną poprzez istniejące zjazdy z drogą wojewódzką nr 653 relacji Sedranki – Suwałki – Poćkuny i drogą powiatową 1897 N relacji droga wojewódzka 653 – Moźne – Olecko,

- dostępem do sieci wodociągowej - istniejący miejski wodociąg DN 225 przebiegający przez obszar planu, wzdłuż terenu komunikacji drogowej oznaczonej symbolem KDD,

- dostępem do sieci kanalizacji sanitarnej - istniejąca przepompownia ścieków na terenie działki nr 1314/9 (w graniach obszaru planu, w budynku dawnej hydroforni) odprowadzająca ścieki kanałem tłocznym $\varnothing 63$ wzdłuż drogi powiatowej nr 1897N przez miejscowość Moźne do oczyszczalni ścieków w Olecku, kolektory sanitarne $\varnothing 200$ i $\varnothing 250$ doprowadzające ścieki z poszczególnych budynków do przepompowni przebiegają po terenach oznaczonych symbolami UT-UZ i UT-UZ-MN,

- dostępem do sieci elektroenergetycznej - istniejący budynek stacji transformatorowej w graniach obszaru planu na terenie działki nr 1314/8 i odchodząca od niego podziemna linia elektroenergetyczna SN 15kV wzdłuż terenu komunikacji drogowej oznaczonego symbolem KDD.

Na terenie oznaczonym symbolem UT-UZ-MN znajduje się sieć kanalizacji deszczowej.

W celu obsługi nowej zabudowy istniejący wodociąg DN 225 będzie wystarczający do zapewnienia zapotrzebowania w wodę do celów bytowych i do celów usługowych. Natomiast w przypadku sieci kanalizacji sanitarnej, przy zwiększeniu liczby użytkowników, sieć będzie wymagała przebudowy polegającej na zwiększeniu przekroju kanału tłocznego z $\varnothing 63$ na $\varnothing 90$ na odcinku od przepompowni do drogi powiatowej oraz wymianie pomp w przepompowni. Również kanały doprowadzające ścieki do przepompowni na terenie ośrodka będą wymagały najprawdopodobniej wymiany z uwagi na ich zły stan techniczny. Obecnie przy maksymalnej liczbie turystów (190 osób) na terenie ośrodka, przepompownia działa na granicy swoich możliwości.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

W dniu 27 maja 2022 r. została podjęta przez Radę Miejską w Olecku uchwała nr ORN.0007.36.2022 w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W ww. uchwale rada stwierdziła aktualność studium oraz aktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w dniu wejścia w życie uchwały poza miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części miasta Olecko, uchwalonego uchwałą nr XLVIII/379/06 Rady Miejskiej w Olecku z 31 sierpnia 2006 r. w części dotyczącej terenu położonego w sąsiedztwie osiedla mieszkaniowego Lesk, dla której to części została stwierdzona nieaktualność.

Teren Dworku Mazurskiego - istniejące obiekty usług hotelarsko-gastronomicznych z możliwością budowy, rozbudowy, przebudowy i uzupełnienia na cele sportowo-rekreacyjno-letniskowo-wypoczynkowe, z dopuszczeniem funkcji oświatowej i zdrowotnej – został określony w opracowaniu: „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym na obszarze gminy Olecko w latach 2018 – 2021. Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych” jako obszar, dla którego gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, określony w studium.

W powyższej analizie została uwzględniona uchwała nr BRM.0007.104.2021 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 30 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Moźne oraz terenu Dworku Mazurskiego.

Uniwersalne projektowanie zdefiniowane zostało w art. 2 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. i „oznacza projektowanie produktów, środowiska, programów i usług, w taki sposób, by były użyteczne dla wszystkich, w możliwie największym stopniu, bez potrzeby adaptacji lub specjalistycznego projektowania.” W ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240) uniwersalne projektowanie oznacza „uniwersalne projektowanie, o którym mowa w art. 2 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz. U. z 2012 r. poz. 1169 oraz

z 2018 r. poz. 1217), zwanej dalej „Konwencją”, uwzględniane w szczególności w celu spełnienia minimalnych wymagań, o których mowa w art. 6, dla zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami”.

W art. 6 ww. ustawy minimalne wymagania służące zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami obejmują zakres dostępności architektonicznej, dostępności cyfrowej i dostępności informacyjno-komunikacyjnej.

W dokumencie zostało uwzględnione uniwersalne projektowanie poprzez ustalenie wymogu zagospodarowania terenów przestrzeni publicznej bez barier architektonicznych i komunikacyjnych dla osób ze szczególnymi potrzebami, w sposób zapewniający ciągłość i dostępność przestrzeni publicznych dla tych osób, w szczególności dostosowanie chodników i przejść dla pieszych oraz nawierzchni do potrzeb tych osób. Został ustalony na terenach elementarnych oznaczonych symbolami UT-UZ, UT-UZ-MN, UT-ZPW również wymóg zlokalizowania miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Na terenach elementarnych oznaczonych symbolami: UT-UZ, UT-UZ-MN, UT-ZPW plan wyklucza zastosowanie nawierzchni ciągów komunikacyjnych utrudniających poruszanie się osób ze szczególnymi potrzebami, w szczególności z płyt betonowych ażurowych (§ 7 ust. 2 pkt 4 uchwały).

Ocena

1. Cel wprowadzenia.

Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Możne oraz terenu Dworku Mazurskiego – 1 etap jest określenie przeznaczenia terenów oraz zasad zabudowy i ich zagospodarowania w celu umożliwienia realizacji usług turystyki oraz/lub usług zdrowia i pomocy społecznej na terenie ośrodka wypoczynkowego „Dworek Mazurski” oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie.

2. Zakres regulacji.

Niniejsza uchwała dotyczy terenu o powierzchni około 34,3 ha ograniczonego:

- od strony północnej - drogą wojewódzką nr 653 relacji Sedranki – Suwałki – Poćkuny,
- od strony wschodniej - drogą powiatową 1897N relacji droga wojewódzka nr 653 – Możne – Olecko,
- od strony południowej - rzeką Możanką,
- od strony zachodniej – brzegiem jeziora Oleckie Wielkie.

Obecnie na obszarze planu zlokalizowana jest zabudowa ośrodka wypoczynkowego Dworek Mazurski, który oferuje 60 miejsc noclegowych w głównym budynku i 132 miejsca noclegowe w 4–6 osobowych drewnianych domkach z prysznicem. Na terenie ośrodka znajdują się 2 sale treningowe z parkietem drewnianym o powierzchni 300 m² i 200 m², plaża z pomostem i budynkiem do przechowywania sprzętu wodnego oraz boisko do siatkówki plażowej. Budynki na terenie działki nr 1314/9, poza 7 drewnianymi domkami rekreacyjnymi, są nieużytkowane i są to: budynek zakwaterowania turystycznego, budynek kawiarni, budynki gospodarcze. Na terenie tej działki znajdują się 4 boiska sportowe. Na terenie działki nr 1314/7 użytkowany jest budynek główny oraz 6 domków drewnianych rekreacyjnych, poza tym zlokalizowany jest budynek o powierzchni zabudowy około 300 m², którego budowa nie została zakończona. Teren lasu pomiędzy ośrodkiem wypoczynkowym a jeziorem Oleckie Wielkie stanowi park leśny z siecią ścieżek pieszych. Wzdłuż jeziora przebiega urządzona ścieżka pieszo-rowerowa „Wiewiórcza Ścieżka” z miejscami obsługi rowerzystów (na których zlokalizowane są: deszczochron, stojaki na rowery, ławki) oraz urządzonym miejscem widokowym przy ujściu rzeki Możanki do jeziora. Tereny wokół ośrodka to lasy stanowiące własność Skarbu Państwa – Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe.

3. Konsultacje społeczne.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Możne oraz terenu Dworku Mazurskiego – 1 etap, zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, przeszedł procedurę konsultacji społecznych. Burmistrz Olecka w dniu 29 października 2021 r. w formie obwieszczenia i ogłoszenia podał do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do opracowania projektu ww. planu i możliwości składania wniosków. Powyższe ogłoszenie zamieszczone zostało również w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Olecku, na stronie <http://www.umolecko.bip.doc.pl> oraz w gazecie „Głos Olecka” z dnia 29 października 2021 r. W trakcie procedury nie wpłynęły wnioski osób fizycznych, natomiast wpłynęło 6 wniosków instytucji, 2 wnioski gestorów sieci (PGE Dystrybucja S.A. Oddział Białystok, Rejon Energetyczny Elk oraz Polskie Sieci Elektroenergetyczne, Departament Eksploatacji w Warszawie) oraz wnioski Powiatu Oleckiego – właściciela części terenów objętych planem.

Wnioski zostały uwzględnione w projekcie planu, poza jednym wnioskiem powiatu, który dotyczy przeznaczenia części działki nr 1314/9 pod indywidualną zabudowę letniskową. Realizacja wnioskowanej indywidualnej zabudowy letniskowej (rekreacji indywidualnej) nie wpisuje się w charakter zabudowy tej części miasta Olecko. Z uwagi na istniejącą sąsiednią zabudowę ośrodka wypoczynkowego oraz lokalizację terenu w otoczeniu lasu nad jeziorem Oleckie Wielkie, przedmiotowy teren jest predysponowany pod lokalizację zespołów zabudowy zorganizowanych ośrodków wypoczynkowych, które mogą składać się z zespołu małych budynków zakwaterowania turystycznego. Nie jest zasadnym podział tego terenu na małe działki przeznaczone pod indywidualną zabudowę letniskową. Takie podziały własnościowe zupełnie zmienią charakter tego miejsca i wpłyną na obniżenie jego wartości.

Zapewniona została społeczności możliwość zapoznania się z dokumentem podczas wyłożenia projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w terminie od 15 września 2023 r. do 6 października 2023 r. oraz zapewniona została możliwość wnoszenia wniosków i uwag. W tej sprawie Burmistrz Olecka wystosował w dniu 7 września 2023 r. obwieszczenie o terminie wyłożenia dokumentów do publicznego wglądu i trybie składania uwag. Obwieszczenie powyższe ukazało się w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Olecku, na

stronie <http://www.bip.olecko.pl/1704/ogloszenia-i-obowieszczenia.html> oraz ww. w gazecie „Głos Olecka” z dnia 7 września 2023 r. W dniu 5 października 2023 r. odbyła się w Urzędzie Miejskim w Olecku dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu oraz w ciągu 14 dni po wyłożeniu (tj. do dnia 20 października 2022 r.) do ustaleń projektu planu wniesione zostały dwie uwagi. Uwagi dotyczą usunięcia zapisu umożliwiającego budowę budynków apartamentowych - wypoczynkowych na terenie elementarnym oznaczonym symbolem UT-UZ-MN. W uzasadnieniu uwag zostało podniesione, iż wszyscy obecni na dyskusji publicznej mieszkańcy Olecka, wnioskują o wykreślenie z planu możliwości budowy budynków apartamentowych – wypoczynkowych. W uzasadnieniu uwag również podniesiono, że realizacja budynków apartamentowych zaburzy typowo turystyczny charakter miejsca jakim jest Dworek Mazurski i miejsce to stanie się kolejnym osiedlem mieszkaniowym. Wnoszący uwagę zauważył, iż osiedli mieszkaniowych w Olecku jest dużo, natomiast ośrodków wypoczynkowych nie ma prawie wcale. Uwagi zostały uwzględnione. Został wykreślony z ustaleń planu zapis dopuszczający apartamenty wypoczynkowe na terenie elementarnym oznaczonym symbolem UT-UZ-MN. Z uwagi na to, iż wprowadzone zmiany nie spowodowały znaczącej zmiany przeznaczenia terenu elementarnego oznaczonego symbolem UT-UZ-MN oraz z uwagi na to, iż dopuszczenie apartamentów wypoczynkowych w ustaleniach projektu planu nie wynikało ze złożonych wniosków do planu uznano, iż nie zachodzi konieczność powtórzenia uzgodnień i uzyskania powtórnych opinii do projektu planu oraz nie zachodzi konieczność powtórnego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

4. Skutki.

Przyjęcie niniejszej uchwały wprowadzi ramy formalno-prawne dające możliwość uzupełnień i przekształceń zabudowy istniejącego ośrodka wypoczynkowego „Dworek Mazurski” oraz realizacji nowej zabudowy usług turystyki oraz/lub usług zdrowia i pomocy społecznej na terenach niezabudowanych lub zabudowanych a nieużytkowanych (2UT-UZ, UT-ZPW).

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Uchwalenie planu miejscowego będzie wiązało się z koniecznością ponoszenia kosztów:

- przeniesienia odcinka ścieżki pieszo – rowerowej „Wiewiórczej Ścieżki” o długości około 135 m poza teren plaży,
- przebudowy sieci kanalizacji sanitarnej (wymiana pomp w przepompowni ścieków oraz wymiana kanału tłoczego z $\varnothing 63$ na $\varnothing 90$ o długości około 226 m, na odcinku od przepompowni do drogi powiatowej).

Uchwalenie planu miejscowego nie będzie wiązało się z koniecznością dokonania wykupu gruntów na cele publiczne. Teren plaży (oznaczony symbolem U-ZB) i przeznaczony w projekcie planu na cele publiczne - publiczną plażę wraz z kąpieliskiem, stanowi obecnie własność Skarbu Państwa – Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe i teren jest dzierżawiony i utrzymywany przez Powiat Olecki.

Ponadto uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Moźne oraz terenu Dworku Mazurskiego – 1 etap:

- nie będzie skutkowało koniecznością realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- może skutkować możliwością pozyskania dochodów z opłat planistycznych oraz z podatku od czynności cywilnoprawnych,
- nie będzie skutkowało możliwością pozyskania dochodów ze sprzedaży gruntów gminnych,
- może skutkować możliwością pozyskania dochodów z opłat adiacenckich z tytułu budowy infrastruktury technicznej,
- może skutkować wzrostem dochodów z podatku od nieruchomości,
- nie będzie skutkowało koniecznością poniesienia kosztów podziałów geodezyjnych,
- może skutkować koniecznością poniesienia kosztów wycen nieruchomości.